

CONCELLO DE MAZARICOS

PROCEDEMENTO DE LICITACIÓN DE CONTRATO PATRIMONIAL DE CONCESIÓN DEMANIAL DO INMOBLE (EDIFICACIÓNS E TERREOS) DE DOMINIO PÚBLICO DO ANTIGO CEIP “PINO DO VAL” DE TITULARIDADE DESTE CONCELLO DE MAZARICOS, UBICADO NO LUGAR OU NÚCLEO DE PINO DO VAL, MAZARICOS, PARA SER DESTINADO POLO CONCESIONARIO, PREVIA REHABILITACIÓN E ACONDICIONAMENTO E EQUIPAMENTO DO MESMO, AO USO E FINALIDADE DE RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES PRIVADA A XESTIONAR POR ESTE CONCESIONARIO POLO TEMPO ESTABLECIDO DA CONCESIÓN

(CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE INMOBLE PÚBLICO MUNICIPAL PARA A REHABILITACIÓN E ACONDICIONAMENTO E EQUIPAMENTO E PRESTACIÓN NO MESMO DA ACTIVIDADE DE RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES PRIVADA).

1

Prego de Claúsulas Técnicas, Xurídicas e Económico-Administrativas reitoras da Concesión Demanial e o
Concurso de adxudicación da mesma

PREGO DE CLAÚSULAS TÉCNICAS, XURÍDICAS E ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REXER A CONCESIÓN DEMANIAL, POR PROCEDEMENTO ABERTO E CON VARIOS CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN, DO USO PRIVATIVO DO INMOBLE DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL DO ANTIGO C.E.I.P. “PINO DO VAL”, PREVIA REHABILITACIÓN, ACONDICIONAMENTO E EQUIPAMENTO POR PARTE DO CONCESIONARIO, PARA O DESTINO E FIN DA INSTALACIÓN E XESTIÓN DUNHA RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES PRIVADA EN MAZARICOS

1.- OBXECTO

1.1. . O obxecto do presente Prego de Clausulas é fixar as cláusulas que han de rexeo o procedemento da CONCESIÓN DEMANIAL DO USO PRIVATIVO DO INMOBLE DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL DO ANTIGO C.E.I.P. “PINO DO VAL”, PREVIA REHABILITACIÓN, ACONDICIONAMENTO E EQUIPAMENTO POLO CONCESIONARIO, PARA O FIN E DESTINO Á INSTALACIÓN E XESTIÓN DUNHA RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES PRIVADA CON CAPACIDADE DE 59 PRAZAS OU USUARIOS, DURANTE O PRAZO FIXADO NESTAS BASES DE 75 ANOS.

2

Esta Residencia de Persoas Maiores privada executarase mediante a rehabilitación, acondicionamento e equipamento para tal destino e uso do inmoible de dominio público municipal do antigo C.E.I.P. “Pino do Val” (edificación + terreos ou parcela de ubicación da mesma) obxecto do presente procedemento ou expediente de concesión demanial, conforme as previsións técnicas establecidas no “ANTEPROXECTO PARA CREACIÓN DE RESIDENCIA PARA A TERCEIRA IDADE EN PINO DO VAL, CONCELLO DE MAZARICOS”, a tal efecto encargado polo Concello de Mazaricos e elaborado pola Arquitecto D^a Flavia C. Piñeiro Ces, Colex. nº 3658 do C.O.A.G., tamén incorporado como documentación integrante do expediente e da licitación, aprobado polo Concello.

1.2. A presente concesión demanial ofertada en contratación, abarca e inclúe as seguintes obrigacións de prestación (contraprestación) de parte do contratista ofertante que resulte adxudicatario da mesma, todos eles de obrigado cumprimento e execución polo mesmo en contido unitario, nos termos establecidos no presente Prego, respecto da finalidade ou destino dos bens inmobles obxecto da concesión establecido para a instalación e xestión ou explotación dun Residencia de Persoas Maiores de 59 prazas neste Concello de Mazaricos:

a).-A redacción do Proxecto Técnico da Obra (Proxecto de Execución), con suxeición ó Anteprojecto elaborado encargado e aprobado polo Concello incorporado ó expediente.

b).-A Dirección Facultativa da obra, que inclúe: Dirección da Obra, Dirección da Execución da Obra e a Coordinación de Seguridade e Saúde na Obra. A mesma será así designada e contratada polo concesionario adxudicatario e custeada ou abonada polo mesmo.

c).-A execución das obras de rehabilitación e acondicionamento da edificación existente e os terreos ou parcela de ubicación da mesma para ese uso e finalidade da instalación dunha Residencia de Persoas Maiores de 59 prazas. Así como a completa dotación e equipamento da mesma coas instalacións e mobiliario precisos para o seu uso e servizo con ese fin.

d).-A posterior prestación do servizo de Residencia de Maiores ós veciños e ó público en xeral (xestión e explotación do servizo). Polo prazo establecido de 75 anos.

Serán rexeitadas as proposicións que oferten ou se refiran unicamente á realización dunha parte ou partes que non abarquen a totalidade do obxecto ou finalidade da Concesión que queda así establecido.

1.3. A concesión non implica cesión do dominio público nin das facultades demaniais e outorgase de acordo co disposto na Lei 33/2003 de Patrimonio das Administracións Públicas e o art. 78 e ss. do Regulamento Bens das Entidades Locais. O réxime dos prezos será libre, a fixar polo concesionario, sen prexuízo das bonificacións ou acordos específicos que puideran acordarse ou establecerse, como algún dos previstos neste Prego.

1.4. A natureza xurídica que vinculará ó adxudicatario concesionario co Concello será de concesión administrativa do uso privativo do inmovible municipal pola súa condición de ben de dominio público. Trátase dunha concesión demanial sobre bens de dominio público, que non implica cesión do dominio, constituída conforme ó establecido nos art. 78 e seguintes do Regulamento de Bens das Corporacións Locais, aprobado por Real Decreto 1372/1986 (RBEL).

2.- MOTIVACIÓN

2.1 Motiva esta actuación o designio e vontade deste Concello de Mazaricos de dar resposta, no ámbito das súas competencias e dispoñibilidades, a unha sentida necesidade veciñal a favor das persoas de idade.

Aínda non tratándose dun servizo municipal, o propósito ó que a convocatoria responde resulta acorde co destino social previsto lóxico para o inmovible, atendendo un dos fins previstos no art. 25.2k) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local, sempre baixo o principio de absoluto respecto á normativa autonómica e estatal.

A este carácter finalista fundamental responde a concesión e o mesmo servirá de criterio prioritario de interpretación de cantas actuacións e eventuais incidencias derivaren da mesma.

2.2. É ben coñecida e vixente, na xestión actual das Administracións Públicas no ámbito da nosa Comunidade Autónoma de Galicia, do Estado español e da Unión Europea en xeral, a necesidade de elaborar proxectos, xa sexan de iniciativa pública ou privada, que teñan por obxecto cubrir a crecente necesidade de atención integral do, cada vez mais numeroso, grupo de poboación integrado polos nosos maiores, grupo que ven sendo cualificando como “terceira idade” ou “persoas maiores”.

4

A atención ás persoas maiores converteuse nunha necesidade tanto desde o punto de vista institucional, como desde o ámbito privado. Os principais factores desencadenantes desta situación son:

- O envellecemento progresivo da poboación e o aumento na esperanza de vida, que provocou a aparición dun colectivo numeroso de persoas maiores cunhas necesidades específicas.

- Os cambios nas estruturas familiares tradicionais que fixeron que descenda considerablemente o número de coidadores potenciais destas persoas maiores, provocando un debilitamento dos soportes familiares.

- O incremento no poder adquisitivo e a mellora no nivel de vida en xeral inflúen tamén positivamente na aparición de novos demandantes deste tipo de servizos.

Neste sentido, derivadamente ademais, a actividade dos servizos ás persoas maiores ou terceira idade foi considerada como un dos Novos Xacementos de Emprego, de acordo co Libro Branco da UE, dentro da área denominada servizos da vida diaria.

As Residencias de Persoas Maiores ou da Terceira Idade, públicas ou privadas, especificamente, son centros onde se atenden necesidades sociais, sanitarias e de coidados a numerosos anciáns, que por diversas circunstancias, fundamentalmente soidade ou perda de autonomía, precisan de asegurar os devanditos coidados fóra do domicilio. Dita atención préstase en ocasións de forma temporal ou de forma permanente ata o final da vida do residente.

Xa que logo, as Residencias son un centro de convivencia destinado a servir de vivenda permanente e común, na que se presta unha atención integral e continua ás persoas residentes, logrando unha óptima calidade de vida para as mesmas co fin de que amplíen ou manteñan o seu actual grao de autonomía.

2.3. Este Concello de Mazaricos, como o resto dos municipios, non só da Comunidade Autónoma galega senón da totalidade do territorio español, ven percibindo unha demanda, cada vez mais alta, de servizos para o grupo poboacional da “terceira idade”.

A poboación en Mazaricos: Segundo os datos publicados polo INE a 1 de xaneiro de 2022, este Concello de Mazaricos tiña 3.761 habitantes, distribuídos nos diferentes núcleos rurais, dos que unha porcentaxe moi significativa superan os 65 anos.

Desta poboación total de 3.761 habitantes do municipio, 1.350 eran maiores de 65 anos, o que supón neste último grupo un 35,9 % da poboación total. Unha poboación, polo tanto, cunha alta porcentaxe de habitantes de idade avanzada, ao igual que a maioría dos municipios galegos. Este envellecemento da poboación co paso dos anos faise cada vez máis agudizada, do xeito que demostran calquera das táboas demográficas que reflexan este denominado “índice de envellecemento”.

Necesidade evidenciada: Xustifícase, por tanto, no termo municipal deste Concello de Mazaricos e nos concellos adxacentes unha crecente demanda de prazas deste servizo ou actividade de Residencias da Terceira idade por causa do envellecemento da poboación e a falta de centros públicos e/ou privados suficientes que presten o mesmo, o que obriga a moitas das persoas maiores interesadas a abandonar o seu Concello co conseguinte problema de desarraigo dos maiores e o despoboamento na localidade, que suporán por ende, derivada e determinantemente, un empobrecemento económico, cultural e social deste Concello e os colindantes.

Debendo pretenderse e acadarse desde unha xestión acaída e necesaria de parte deste Concello ao respecto, en definitiva, que os veciños do Concello de Mazaricos e tamén dos concellos limítrofes, teñan a posibilidade de seguir residindo dentro das súas localidades, evitando no posible os trastornos psicolóxicos e traumas dos desprazamentos e intentando manter o contacto do día a día coa súa xente e o seu

contorno rural, ademais de, derivadamente, manter a poboación do Concello e no maior modo posible o mantemento do nivel económico, social e cultural do Concello.

Constituíndose e evidenciándose, material e xurídicamente, como resposta ou solución acaída desde este Concello a esta necesidade evidenciada o proxecto ou expediente obxecto do presente expediente: a concesión demanial do uso privativo do ben inmueble do antigo CEIP de Pino do Val en favor dunha empresa privada para que, previa a execución e realización no mesmo das obras previas necesarias de rehabilitación e adaptación e equipamentos precisos do mesmo, sexa destinado á prestación da actividade ou servizo de RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES PRIVADA nos termos e pola duración concesionais que legalmente se establezan.

Sendo os motivos, razóns e presupostos ou circunstancias concorrentes que xustifican como razoable e indicada, ademais de viable a tramitación deste proxecto e expediente así como de interese para todas as partes no proxecto e servizo obxecto desta Memoria intervintes ou relacionadas os seguintes xa relacionados no Informe-Estudo de Viabilidade do mesmo presentado aceptado:

1.- O interese dese Concello de Mazaricos colaborar e dar resolución e satisfacción desde o exercicio das súas competencias a esta importante demanda e necesidade social da prestación dese servizo ou actividade fundamental no ámbito do Concello dunha Residencia de Persoas Maiores.

Servizo que, conforme ao xa exposto, non obstante, non se integra xurídicamente dentro do ámbito competencial e de actuación administrativa propios do Concello establecida na Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local (LRBRL) e o Real Decreto Lexislativo 781/1986, de 18 de abril, polo que se aproba o Texto Refundido das disposicións legais vixentes en materia de Réxime Local, como competencia propia directa do Concello, senón, en todo caso, como unha competencia das administrativamente denominadas e calificadas como “competencias impropias”, razón fundamental pola que se opta pola xestión da colaboración á solución desta necesidade pública evidenciada mediante o presente expediente, a través da vía administrativa da concesión demanial do uso dun ben inmueble de titularidade municipal en favor dunha empresa privada que resulte adxudicataria para a prestación pola mesma desta actividade ou servizo en réxime de explotación privada, da forma que quedou xa exposto e referido.

2.- O interese de todas as persoas maiores potenciais usuarios do servizo (e os familiares dos mesmos) que precisan a prestación deste servizo ou actividade de Residencia de Persoas Maiores. Existindo unha oferta claramente insuficiente para a cobertura do mesmo fronte á demanda tan ampla do mesmo a data de hoxe existente no ámbito do propio Concello de Mazaricos, do resto da comarca do Xallas e colindantes, e da provincia de A Coruña en xeral.

3.- Asemade, o propio interese xeral, social e económico deste Concello de Mazaricos e o interese público xeral do seus veciños en que, ademais da prestación do servizo e actividade da Residencia de Persoas Maiores que constitúe un valor en si mesmo, da posta en marcha do mesmo derivan outros efectos económicos e sociais positivos para o Concello e os seus habitantes, como a execución e habilitación e asunción en titularidade futura polo Concello do inmovible habilitado e as instalacións que se executen para a prestación desta actividade e servizo, que son de titularidade e reverterán ao patrimonio demanial municipal e poderían ser explotadas polo propio Concello directamente ou mediante outras fórmulas administrativas de xestión indirecta.

4.- O interese directo engadido importante que para o Concello de Mazaricos e para todos ou seus veciños ademais de para os do resto dos concellos limítrofes e comarca determina a creación de emprego derivada dos postos de traballo do persoal a contratar que prestará os seus servizos na Residencia. Interese de relevancia fundamental nun Concello, comarca e provincia que require tamén de forma importante do incremento desa oferta laboral.

2.3. Xustificación e motivación, polo tanto, en definitiva, na necesidade e demanda e a idoneidade de contar no ámbito do Concello de Mazaricos ca prestación da actividade e servizo de Residencia de Persoas Maiores, non cuberta ou atendida suficientemente, aínda que sexa a través dunha empresa ou entidade privada, por suposto con todos os requisitos e garantías de profesionalidade e solvencia nese campo.

7

Non obstante, tratándose o presente formalizado dun expediente xurídico de concesión demanial, a causa determinante ou última do réxime establecido no mesmo, non é nin pode ser xurídicamente ésta da prestación do contido propio deste servizo de residencia de maiores de interese do Concello e dos seus veciños por parte da empresa privada concesionaria (servizo público que está fora do ámbito de competencias propias directas desta Administración Local que poden ser exercidas pola mesma determinadas no art. 25.2 da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local (LRBRL)), senón que prima no presente expediente, pola súa conceptualización obxectiva e xurídica, o aspecto da prestación dun servizo ou actividade de carácter privado e organizada privada e unilateralmente pola propia empresa concesionaria, sen competencias directivas e de determinación da actividade prestada e das súas modalidades e características por parte do Concello.

3.- FÓRMULA OU INSTITUCIÓN XURÍDICO-ADMINISTRATIVA ELEXIDA PARA A VIABILIZACIÓN DO EXPEDIENTE: CONCESIÓN DEMANIAL

Considerouse e estimouse a formula ou expediente administrativo mais idóneo e acaído para a viabilidade e efectivización da finalidade e execución do proxecto

proposto o da concesión demanial do ben inmoible de referencia sometido e conforme á Lei 33/2003 de Patrimonio das Administracións Públicas que non o do contrato de concesión de obra regulado na LCSP, pola razón ou motivo xurídico sustancial de carecer este Concello de Mazaricos, como administración local, de competencia xurídica (ao menos propia), conforme á LRBRL de aplicación, para a xestión e prestación do servizo público de residencia de persoas maiores ou da terceira idade, polo que entendemos xurídicamente mais procedente a formula ou expediente xurídico-administrativo mais simple e directo da concesión demanial do uso dese ben inmoible necesario para a prestación dese servizo ou actividade por unha empresa privada como servizo ou actividade prestado como unha empresa privada (o que non impida que o mesmo poida someterse igualmente por esta Administración ás condicións e controles legalmente establecidos posibles para toda concesión demanial, que abarcan os termos sustanciais da prestación do servizo e a súa calidade) que non a aplicación e acuse ao contrato administrativo de concesión de obra regulado na LCSP para obtención da prestación por parte da empresa concesionaria dun servizo público do que, obxectivamente de modo normativo, este Concello de Mazaricos non ten a titularidade e competencia propia para a súa prestación nos termos da normativa administrativa de competencias vixente (artigo 7.5 da LRBRL, que establece o ámbito das competencias propias dos Concellos) non estando tampouco por iso legalmente obrigado a prestar o mesmo nos termos da mesma LRBRL aínda que puidera resultar de alto interese para os seus veciños.

Estimándose a figura xurídico administrativa a empregar mais procedente e acaída xurídicamente ó contido obxectivo do proxecto e as finalidades do mesmo a cumprimentar o da concesión demanial do inmoible de referencia (edificación e os terreos de ubicación), mediante concurso aberto, a favor da empresa que resulte adxudicataria conforme aos criterios obxectivos que legalmente se establezan na licitación ou concurso de adxudicación

Por tanto canto considérase que prevalece no presente expediente ou proxecto en tramitación o interese privado da xestión da explotación empresarial dun centro residencial que o propio da prestación dun servizo público de Residencia para o que este Concello como Administración non ten competencias propias e só podería xestionar e prestar, no suposto mais favorable, en exercicio dunha das competencias denominadas “impropias”, con cumprimentación e cumprimento dos esixentes requisitos e presupostos legais ao efecto establecidos na LRBRL, por moito que a prestación da referida actividade resulta de alto interese para o Concello e os seus veciños conforme ó que quedou xa xustificado neste mesmo Prego.

Concepto: De conformidade ca súa regulación a **concesión pública demanial** pode ser definida como aquel acto administrativo por virtude do cal a Administración

titular confire a un terceiro un dereito de uso privativo e temporal dunha porción de dominio público ou un dereito de uso común especial de duración superior a catro anos, conservando aquela en todo caso a súa titularidade, así como as potestades de policía necesarias para asegurar o cumprimento das condicións da concesión e a indemnidade do ben concedido.

Natureza da concesión demanial: A natureza da concesión pública deu lugar a prolongados debates doutriniais que propugnaban ou sostiñan, respectivamente, a súa natureza de acto administrativo ou de contrato.

-A doutrina clásica entendía que as concesións públicas eran actos administrativos, sendo, polo tanto, unilaterais.

-Sen embargo, esta cualificación resulta hoxe cuestionada pola doutrina e a xurisprudencia mais actualizada, sobre a base de que a concesión pública da lugar a un vínculo estable, con dereitos e deberes para ambas as partes, sen prexuízo das facultades legais de revogación que, por razón do interese público que está chamada a protexer, conserva a Administración titular do ben.

Esta circunstancia leva a parte importante da doutrina moderna a afirmar o carácter contractual das concesións públicas

Así por exemplo, o propio Tribunal Supremo entende e sinala que “a concesión pública supón unha relación bilateral, que comporta para o concesionario uns determinados dereitos administrativos que non poden ser descoñecidos pola libre decisión da Administración concedente” (STS 6/5/1996), engadindo que “ofrece un mercado, aínda cando non é exclusivo, talante contractual” (STS 29/4/1988).

En calquera caso, o que é indubidable é que a concesión pública constitúe un dereito real administrativo.

Neste senso, establece o artigo 93.2 da Lei 33/2003 que “calquera que houbera sido o procedemento seguido para a adxudicación, unha vez outorgada a concesión deberase proceder á súa formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir a concesión no Rexistro de Propiedade”, hipotecable (artigo 107 da Lei Hipotecaria), e transmisíbel nos termos previstos no acordo de outorgamento da concesión e, en todo caso, con autorización administrativa (artigo 92.7.i) da Lei 33/2003)

4.- NORMATIVA REGULADORA

-Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local

-Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

-Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986 (RBEL).

-Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

-Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración Local de Galicia.

-Ley 33/2003, de 4 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

(Esta, en canto ás disposicións de aplicación xeral e a lexislación básica establecida na Disposición Final Segunda, así como de aplicación supletoria no seu caso).

-Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, no presente Prego, abreviadamente, LCSP)

(Enténdense supletoriamente de aplicación, os criterios e principios desta LCSP para resolver dúbidas e integrar posibles lagoas, non obstante se estableza na mesma expresamente, nos termos dos seus artigos 4 e 9.1 a exclusión da concesión demanial do seu ámbito de aplicación).

-O presente Prego de Claúsulas Técnicas, Xurídicas e Económico-Administrativas que, con aprobación polo Concello para a súa incorporación ó expediente, regula especificamente o presente procedemento e expediente de concesión demanial e o réxime da mesma outorgada e vixente que sexa.

-).- Ademais, por razón da finalidade e obxecto establecido do expediente da concesión demanial tramitada (a proxección, construción, dirección facultativa de obra, equipamento e explotación ou xestión da prestación dun servizo ou actividade de Residencia de Persoas Maiores), serán de aplicación as normas de asistencia xeriátrica e servizos sociais da Comunidade Autónoma de Galicia, así como o resto da normativa da Comunidade aplicable por razón de materia e territorio, de forma particular a ss.:

-Lei 13/2008, do 3 de decembro, de servizos sociais de Galicia.

-Decreto 143/2007, do 12 de xullo, polo que se regula o réxime de autorización e acreditación dos programas e dos centros de servizos sociais.

-Decreto 175/1995, do 16 de xullo, no relativo á inspección e réxime sancionador.

-Orde do 18 de abril de 1996, que desenvolve o Decreto 2433/1995. do 28 de xullo, modificada polas Ordes de 13 de abril de 2007 e do 20 de xullo de 2010, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprir os centros de atención a persoas maiores.

Modificada, así mesmo, moi recentemente, pola Orde do 4 de decembro de 2024 (DOGA nº 240, do 13 de decembro de 2024), que entrará en vigor o día 2 de xaneiro de 2025.

-Orde de 23 de xuño de 2008 pola que se regulan os requisitos específicos que deben cumprir os centros de día e as unidades de atención social para persoas que padecen alzheimer e outras demencias.

-Normativa de desenvolvemento das anteriores.

-).- Igualmente afecta ao presente expediente e proxecto a normativa técnica xeral reguladora da construción e urbanística de aplicación, estatal, autonómica e local. Entre outras moitas:

-Lei 38/1999, do 5 de novembro, de Ordenación da Edificación e toda a normativa regulamentaria de desenvolvemento e relacionada.

-Lei 13/1982, de Integración social dos Minusválidos.

-Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia; Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da anterior; e a demais normativa urbanística de aplicación, autonómica e estatal.

5.- ELEMENTOS DA CONCESIÓN

5.1. INMOBLE OBXECTO DA CONCESIÓN

É o edificio ou inmoble do antigo CEIP “Pino do Val” e os terreos adxacentes ou circundantes da finca ou parcela sobre a que se ubica o mesmo, situados no núcleo rural do Pino do Val, no municipio de Mazaricos, A Coruña.

Inmoble de titularidade municipal deste Concello de Mazaricos, resultado da transferencia ou cesión da titularidade do mesmo ao Concello por parte da Consellería de Educación da Xunta de Galicia, antigo titular da edificación e terreos que se

destinaban ao uso ou finalidade de colexio público de ensino de primaria, por causa de haber deixado de ser necesario e cesado o seu uso como centro educativo. Transferido a este Concello para destinalo a novas necesidades ou usos sociais demandados como este de centro residencial de persoas maiores, servizo de alto interese social e necesidade prioritaria para este Concello e os seus veciños, non obstante carecer o Concello, como Administración Local, de competencia directa para a prestación e xestión do mesmo como servizo público municipal (LBRL).

O Ben Inmable de referencia trátase dunha edificación de 2 plantas, baixa e alta, que se ubica nunha parcela ou terreo de 5.668 m²., completamente pechada e acotada.

O emprazamento dispón de accesos rodados asfaltados na súa cara leste e dos seguintes servizos urbanísticos: abastecemento de auga, rede eléctrica, alumado público, rede de telefonía e saneamento, todos eles dispoñibles polo uso anterior da edificación.

No padrón catastral ou Catastro de Bens Inmables figura identificado ca seguinte referencia catastral: **001903900NH05A0001YR.**

Ano de construción: 1972

Superficie da edificación ou construída: 1.292 m².

5.2. DESTINO OU FINALIDADE: CARACTERÍSTICAS DA INSTALACIÓN DE RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES A EXECUTAR

12

-- As obras a realizar para a rehabilitación e adaptación deste inmable obxecto da concesión demanial identificado para o uso ou finalidade de Residencia de Persoas Maiores na mesma establecido son as establecidas no “ANTEPROXECTO PARA CREACIÓN DE RESIDENCIA PARA A TERCEIRA IDADE EN PINO DO VAL, CONCELLO DE MAZARICOS”, a tal efecto encargado polo Concello de Mazaricos e elaborado pola Arquitecto D^a Flavia C. Piñeiro Ces, Colex. nº 3658 do C.O.A.G., aprobado polo Concello e incorporado a este expediente como documento reitor de contido obrigatorio vinculante na concesión demanial.

Conforme ó mesmo, segundo redacción textual:

OBJETO DE LA OBRA: El objeto del presente Anteproyecto para la rehabilitación, es el de describir las obras necesarias para el acondicionamiento de la edificación para convertirla en residencia para la tercera edad.

El colegio en la actualidad se encuentra sin uso.

Se trata de una edificación de 2 plantas, baja y alta que se va a destinar a residencia para la tercera edad.

El emplazamiento dispone de acceso rodado y de los siguientes servicios urbanísticos: abastecimiento de agua, red eléctrica, alumbrado público, red de telefonía y saneamiento. Todos estos servicios ya están disponibles debido al uso anterior de la edificación.

El proyecto se ubica en el antiguo CEIP Pino do Val, en un ámbito completamente acotado del núcleo de Pino do Val. La edificación se encuentra en una parcela de 5.668 m². La parcela es sensiblemente plana con dos accesos rodados en su cara este.

La edificación existente está en un estado de conservación intermedio por lo que se procederá al cambio de carpinterías y al cambio de cobertura para añadir una capa de aislamiento. Por otro lado, se intervendrá en las fachadas para dotarlas de un aislamiento y un nuevo acabado exterior. Se realizará de nuevo la tabiquería interior y las instalaciones.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: *El programa de la residencia para la tercera edad se desarrolla en la planta baja y alta de la edificación.*

Así el resultado de la rehabilitación proyectada distribuye la residencia de la siguiente manera:

En la planta baja se encuentran las zonas comunes y de uso comunitario de los usuarios. En la entrada, a la derecha se encuentra la zona médica con despacho médico, enfermería con baño y zona de aislamiento. Al otro lado del pasillo, se encuentra el despacho de administración, la zona de personal con los vestuarios diferenciados por sexos y la lavandería. Al fondo de este lateral derecho, se encuentra el comedor con la cocina al fondo.

Hacia la zona izquierda de la entrada se encuentran las salas de convivencia, es decir, la sala principal, la unidad social y la sala de rehabilitación. También se encuentran otros servicios como aseos de planta, oficios sucio y limpio, baño geriátrico, y sala de instalaciones.

Además, en esta planta se encuentran 11 habitaciones dobles con baño propio y 2 habitaciones individuales con baño propio, haciendo un total de 24 usuarios. En planta primera se encuentran 19 habitaciones, 3 de ellas individuales y 16 dobles, todas con baño propio, siendo un total de 35 usuarios. Por lo tanto, el número total de habitaciones de la residencia es de 32, siendo la capacidad total del equipamiento de 59 usuarios.

Se trata de una edificación compleja en volumetría, ya que se va conformado por una serie de cruces, para adaptar de la mejor forma la distribución, se mantendrán en la medida de lo posible los huecos existentes y la altura de la edificación.

EQUIPAMENTO: Todo o necesario para o uso ou finalidade de instalación de Residencia de Terceira Idade e a prestación dos servizos propios da mesma, conforme ó establecido e a relación e descrición do mesmo a aportar que figura no Anteproxecto aprobado incorporado ó expediente, no Proxecto Técnico de Obra a elaborar conforme ó anterior e na oferta deste equipamento e mobiliario que polo ofertante que resulte logo adxudicatario da concesión houbera sido redactada no apartado correspondente dentro do Proxecto de Xestión que tivo que presentar na licitación da concesión. E en todo caso conforme aos estándares e prescricións establecidas na normativa da CCAA de Galicia reguladora e de aplicación ós centros.

-- Adxudicada que lle sexa a concesión demanial obxecto de licitación no presente procedemento, nos termos establecidos no presente Prego, a empresa ofertante que

resulte adxudicataria queda obrigada e asumirá a redacción do correspondente Proxecto Técnico das Obras (Proxecto de Execución) necesario para a execución das mesmas, que haberá de axustarse e cumprir estritamente os criterios, previsións e regulacións establecidos no Anteprojecto referido aprobado polo Concello incorporado ó expediente.

Este Proxecto Técnico de Obra será redactado a través de Arquitecto Técnico colexiado competente e con experiencia na materia de Residencias de Persoas Maiores, asumindo o abono dos custos ou honorarios correspondentes do mesmo o concesionario adxudicatario.

O Proxecto Técnico, elaborado que sexa nos prazos establecidos no presente Prego, haberá de presentarse polo concesionario ó Concello para a súa aprobación e o outorgamento polo mesmo da correspondente licenza urbanística de obra.

-- A execución das obras de referencia da Residencia de Persoas Maiores establecida nos termos da Concesión Demanial neste procedemento licitada esta orzamentada, incluído o equipamento necesario da mesma, na cantidade de **2.177.604,57 Euros sen I.V.E. (2.634.901,53 Euros con I.V.E.)**, conforme ao orzamento desglosado que figura e se especifica xustificado no Anteprojecto elaborado aprobado polo Concello incorporado e parte do expediente, que se recolle e reproduce na Clausula 5.1 deste Prego.

A execución e abono do custo e financiación das obras e equipamento anteriores necesarios proxectados establécense de obrigación e cargo exclusivo da empresa adxudicataria da Concesión Demanial na súa totalidade, agás a aportación ou contribución establecida de parte do Concello de Mazaricos na Clausula 5 deste Prego na cantidade de 750.000 Euros, así como todas as demais subvencións ou aportacións públicas ou privadas das que o concesionario puidera resultar legalmente beneficiario, que se lle autorizan expresamente a solicitar e tramitar.

5.3. PRAZO DA CONCESIÓN DEMANIAL

O prazo da concesión demanial, incluídas as súas eventuais prórrogas, é de 75 anos contados desde a posta en funcionamento (apertura ó público) da Residencia de Persoas Maiores.

Chegado o seu termo -e de non haberse producido con anterioridade reversión ou rescate, se se xustificasen circunstancias sobrevidas de interese público, ou outro acto xurídico de efectos comparables-, o inmoible e as instalacións executadas no seu conxunto reverterá ao patrimonio municipal a cuxa disposición haberá de poñerse de inmediato e de forma pacífica e sen carga ou gravame algún.

Salvo cando o rescate se xustificase en motivos imputable a culpa ou dolo do concesionario, procederá o resarcimento de danos e indemnización de prexuízos, conforme á normativa vixente.

Reversión das obras ou instalacións ó Concello de Mazaricos concedente:
Procederá a mesma ó termo da concesión, nos termos e conforme á normativa de aplicación establecidos na Cláusula 13 do presente Prego.

5.4. CANON

Canon anual concesional a pagar pola concesionaria-adjudicataria ó Concello na Concesión Demanial: Determinábase e establece en cero (0) Euros.

Establecido nesta contía 0 por razón e en función do interese social incuestionable da actividade e do xa razoado e razoable do Concello en que se ubique no seu ámbito e para a atención entre outros ós seus veciños a mesma e tamén, así mesmo, polas razóns concorrentes no proxecto da importante contía da inversión que virá obrigado a realizar o concesionario para a financiación das obras de rehabilitación, acondicionamento e equipamento do inmovible obxecto da concesión por importe ou cantidade xa inicial estimada de 2.634.901,53 Euros (I.V.E. incluído) para a posta en marcha da actividade de Residencia de Persoas Maiores no mesmo, que resulta de por si elevada e require un período moi longo de amortización da financiación desta inversión, á que resulta economicamente difícil engadirle aínda o pago dun canon, que podería redundar e derivar nunha dificultade obxectiva no seu pago ou unha rebaixa da calidade necesaria na prestación da actividade ou servizo, carecendo de senso tamén a fixación ou imposición dun canon en cantidade meramente simbólica.

15

Xustificándose, tamén, nese mesmo senso último, a non imposición de Canon a un adjudicatario concesionario que xa realiza estas aportacións e inversións económicas para a adaptación e mellora e valorización dun ben inmovible demanial do Concello, na importante contía económica xustificada necesaria para os fins establecidos, ben valorizado e en funcionamento, mediante e grazas ás obras e equipamento realizados e aportados e financiados e pagados polo concesionario, que á finalización da concesión reverts e han de quedar integramente en propiedade e disposición do Concello, en perfecto estado de uso e servizo conforme á normativa de aplicación.

Non sendo de aplicación neste punto tampouco o establecido no art. 92 do Regulamento de Bens das Entidades Locais que, ademais de por todo o que queda argumentado e fundamentado, porque o mesmo, conforme consta da súa dicción literal e mais ubicación normativa, é só de aplicación para o caso dos bens patrimoniais e contratos de cesión de uso do tipo dos arrendamentos ou cesións asimiladas, pero non os bens demaniais ou de dominio público e a institución da concesión demanial establecida especificamente para os mesmos.

6.- RÉXIME ECONÓMICO DA CONCESIÓN DEMANIAL: ORZAMENTO E FINANCIAMENTO DA RESIDENCIA DA TERCEIRA IDADE ESTABLECIDA COMO FINALIDADE DA MESMA

6.1. ORZAMENTO DA EXECUCIÓN DAS INSTALACIÓNS DE RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES ESTABLECIDA NA CONCESIÓN:

Conforme se referiu xa, a execución das obras de referencia necesaria para a execución e posta en funcionamento ou servizo da Residencia de Persoas Maiores establecida nos termos da Concesión Demanial neste procedemento licitada está orzamentada, incluído o equipamento necesario da mesma, na cantidade de **2.177.604,57 Euros sen I.V.E. (2.634.901,53 Euros con I.V.E.)**, conforme ao orzamento desglosado que figura e se especifica no “*ANTEPROXECTO PARA CREACIÓN DE RESIDENCIA PARA A TERCEIRA IDADE EN PINO DO VAL, CONCELLO DE MAZARICOS*”, elaborado pola Arquitecto D^a Flavia C. Piñeiro Ces, Colex. n^o 3658 do C.O.A.G., encargado polo Concello de Mazaricos e aprobado polo mesmo e incorporado como parte do expediente deste procedemento.

Reproducíndose neste punto, o apartado correspondente referido ó orzamento de execución das obras e equipamento da Residencia proxectada a executar e realizar polo concesionario adxudicatario, que constan no documento técnico de referencia:

PRESUPUESTO DE EJECUCION DE LAS OBRAS:

*El Presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a la cantidad de **1.610.901,41€ (UN MILLÓN QUINIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS CON VEINTICINCO CENTIMOS)**.*

*Una vez aplicados los porcentajes correspondientes de gastos generales, beneficio industrial e IVA el presupuesto de ejecución por contrata asciende a la cantidad de **2.319.536,93€ (DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS)**.*

Capítulo	Importe
1 DEMOLICIONES	137.562,79
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS	327,66
3 CIMENTACIÓN	5.339,47
4 ESTRUCTURAS	29.489,31
5 FACHADAS Y PARTICIONES	121.419,58
6 CUBIERTAS	117.730,55
7 AISLAMIENTO TÉRMICO	41.051,76
8 REVESTIMIENTOS	364.599,10
9 CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	143.290,92
10 INSTALACIÓN ELÉCTRICA	24.791,39
11 INSTALACIÓN DE ASCENSOR	38.776,42
12 INTALACIÓN DE SANEAMIENTO	20.310,10
13 INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	82.742,84
14 INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	239.327,39
15 INSTALACIÓN DE PLUVIALES	29.760,24
16 INSTALACIÓN DE DETECCIÓN DE INCENDIOS	7.140,67
17 INSTALACIÓN DE COMUNICACIONES	25.774,01
18 INTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	22.980,00
19 EQUIPAMIENTO	15.082,64
20 URBANIZACION	108.880,43
21 GESTIÓN DE RESIDUOS	6.242,50
22 SEGURIDAD Y SALUD	17.810,23
23 CONTROL DE CALIDAD	10.471,41
Presupuesto de ejecución material	1.610.901,41
13% de gastos generales	209.417,18
6% de beneficio industrial	96.654,08
Suma	1.916.972,67
21% IVA	402.564,26
Presupuesto de ejecución por contrata	2.319.536,93

Por otro lado, el presupuesto de ejecución material del equipamiento contemplado asciende a la cantidad de **260.631,90€ (DOSCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS)**.

17

Capítulo	Importe
1 MOBILIARIO HABITACIONES Y ENFERMERÍA	84.621,60
2 COMEDOR	9.061,50
3 MOBILIARIO ZONAS COMUNES	16.164,80
4 REHABILITACIÓN	1.844,50
5 VESTUARIOS	8.025,36
6 ZONA MÉDICA	11.008,18
7 LIMPIEZA	5.797,96
8 ALMACEN Y CÁMARAS	11.480,00
9 COCINA	55.003,00
10 LAVANDERÍA	57.625,00
Presupuesto de ejecución material	260.631,90
0% de gastos generales	0,00
0% de beneficio industrial	0,00
Suma	260.631,90
21% IVA	54.732,70
Presupuesto de ejecución por contrata	315.364,60

Una vez aplicado el correspondiente porcentaje de IVA el presupuesto de ejecución por contrata asciende a la cantidad de **315.364,60€ (TRESCIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS)**.

El presupuesto de ejecución por contrata del conjunto de las obras previstas y el equipamiento planteado, una vez aplicados los porcentajes correspondientes de gastos generales, beneficio industrial e IVA, asciende a la cantidad de **2.634.901,53€ (DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS UN EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS)**

6.2. FINANCIAMENTO DOS GASTOS NECESARIOS:

Do modo que quedou xa referido, o Concesionario asumirá o financiamento e pago do custo da totalidade das obras a executar no inmovible obxecto da concesión así como o equipamento do mesmo para o uso ou prestación de Residencia de Maiores ó público, no apartado anterior descritas e orzamentadas, incluídas tamén as infraestruturas e urbanización que foran precisas, sen que o Concello contraía obrigación algunha para este nin para futuros exercicios, agás as que se establecen especificamente como obrigas económicas do Concello no apartado que segue da presente Clausula.

6.3. APORTACIÓN DO CONCELLO DE MAZARICOS Ó FINANCIAMENTO DA FINALIDADE CONCESIONAL ESTABLECIDA DA EXECUCIÓN DAS OBRAS NECESARIAS E PRESTACIÓN DO SERVIZO PRIVADO DE RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES

-- O Concello de Mazaricos obrígase na presente Concesión Demanial licitada á aportación á financiación do orzamento necesario para a finalidade establecida da execución e posta en funcionamento e prestación privada do servizo da Residencia de Persoas Maiores da cantidade económica de 750.000 Euros, dos seus fondos públicos municipais, dividida en quince (15) aportacións anuais de 50.000 Euros, que se consignarán e aprobará nos respectivos Orzamentos Anuais do Concello das anualidades correspondentes sucesivas.

A transferencia ou pago de cada unha destas aportacións anuais de 50.000 Euros establecidas farase efectiva á empresa concesionaria adxudicataria dentro dos primeiros 15 días do mes de xaneiro da anualidade.

Esta cantidade establecida transfírese e traspasase polo Concello á empresa adxudicataria da concesión demanial en concepto de aportación ás obras ou subvención non reintegrable transferirá á empresa concesionaria conforme ao réxime establecido nos artigos 265, 266 e 252 da LCSP, de aplicación legal neste punto por remisión expresa do presente Prego.

Aportación económica no presente expediente e proxecto que se fundamenta e xustifica necesaria, xurídica, material e economicamente, conforme ó ss.:

1.- Polas razóns da moi específica rendibilidade social e interese xeral e social e para o Concello e os seus veciños residentes da finalidade ou obxecto establecidos para a concesión demanial do proxecto ou execución dunha Residencia de Persoas Maiores e a prestación dos servizos propios da mesma, aínda como prestación de empresa privada, do necesario equilibrio orzamentario financeiro do proxecto para garantir ó concesionario adxudicatario a amortización do moi importante investimento a realizar

sen diminución ou risco da calidade do servizo ou actividade de Residencia da Terceira Idade a prestar.

Do modo e conforme o establecido e autorizado expresamente, no ámbito dos Contratos administrativos do sector público con contido asimilado, polo art. 265.2 da LCSP, conforme ao réxime establecido nos artigos 265, 266 e 252 da mesma LCSP, que entendemos e se invocan de posible aplicación supletoria ó presente expediente, normativa de autorización facultativa conforme á que este Concello de Mazaricos achegará para o financiamento do proxecto establecido como fin ou obxecto da concesión demanial, a cantidade de 750.000 Euros, que en concepto de aportación á obra ou subvención non reintegrable transferirá á empresa concesionaria que no presente procedemento de licitación resulte seleccionada e adxudicataria da concesión demanial obxecto do expediente.

2.- Polos beneficios ou vantaxes obxectivos -cun custo económico tamén obxectivo para a empresa de redución efectiva dos ingresos e beneficios a obter na explotación privada ordinaria da Residencia- que en favor dos veciños residentes deste Concello de Mazaricos se establecen no presente Prego no acceso á prestación privada do servizo de Residencia de Persoas Maiores, como criterios de valoración e adxudicación da concesión demanial ofertada, preferentes e con importante puntuación ou valoración conforme ó presente Prego e que, por esa razón e para a obtención da puntuación e preferencia na adxudicación da concesión que conlevaran, poderán ser ofertados para a súa aplicación e obrigatoriedade na xestión privada posterior a realizar da prestación de Residencia polas empresas ofertantes participantes na presente licitación ou concurso e que, ofertados pola empresa que resulte adxudicataria, pasarán a formar parte integrante do futuro contrato a formalizar e do ámbito de obrigacións da empresa conforme ó mesmo e o presente Prego, en beneficio dos veciños residentes do Concello de Mazaricos destinatarios facultados a esixir a súa aplicación:

a).-obriga de facultar preferencia de acceso xeral como usuarios ás prazas da Residencia dos veciños do Concello de Mazaricos respecto de calquera outros solicitantes concorrentes, nos termos establecidos na Claúsula 7.5 apartado 2.1 como criterio de valoración puntuable.

b).-obriga de redución de prezos ós veciños do Concello de Mazaricos usuarios da Residencia sobre as tarifas ordinarias de aplicación ós usuarios dun 5-10 %, nos termos establecidos na Claúsula 7.5 apartado 2.2 do presente Prego como criterio de valoración puntuable no concurso de adxudicación da concesión.

3.- Por todos os demais beneficios e efectos positivos obxectivos, ademais de todos os anteriores referidos, que a implantación e prestación desta actividade de Residencia de Persoas Maiores determina e producirá directa e indirectamente para os veciños do Concello de Mazaricos e os seus intereses lexítimos de poder ter acceso a unha residencia de persoas maiores no seu Concello no ámbito en que residiron e desenvolveron toda a súa vida, sen verse na necesidade e obriga de desprazarse a un centro ubicado nun lugar e entorno afastado para pasar os seus últimos anos da vellez en desarraigo, así como para o interese público xeral do propio Concello, xa só de forma directa pola ubicación e garantía do establecemento e funcionamento no ámbito do Concello dunha empresa cunhas instalacións e equipamento que desenvolva unha

actividade tan necesaria para os intereses do Concello e os seus habitantes como a de Residencia da Terceira Idade, xunto cos beneficios e economías de escala que da ubicación desta empresa e actividade se derivan para o ámbito e desenvolvemento económico e social do Concello, incluídos os beneficios económicos directos e indirectos derivados desta actividade que se implanta e desenvolverá no mesmo, ademais dos postos de traballos e número importante das persoas empregadas que se crean con carácter estable durante toda o período de explotación da actividade ou servizo da residencia no inmovible obxecto da concesión demanial.

-- O ICIO das obras para a Residencia de Persoas Maiores establecida como obxecto ou finalidade da Concesión Demanial regulada no presente Prego estará bonificado conforme á regulación xeral do mesmo contida na Ordenanza fiscal reguladora do referido imposto vixente neste Concello de Mazaricos.

Do mesmo xeito, o IBI poderá ser bonificado nun 95% da cota íntegra que corresponda durante todo o tempo de vixencia da concesión, por acordo do Pleno do Concello, previa solicitude da Empresa adxudicataria, de conformidade co art. 74.2 quáter do Real Decreto Lexislativo 2/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Facendas Locais.

6.4.- RETRIBUCION DO CONCESIONARIO DA PRESTACIÓN DO SERVIZO DE RESIDENCIA DA TERCEIRA IDADE: PREZOS OU TARIFAS

20

-- **A prestación da actividade ou servizo de Residencia de Persoas Maiores no inmovible obxecto da concesión demanial** regulado no presente Prego establecida como finalidade ou obxecto da referida concesión, **ten e terá o carácter de actividade privada**, prestada e organizada pola empresa privada que resulte legalmente adxudicataria.

Polo tanto e en consecuencia, os gastos e inversións necesarias para as obras de adaptación e habilitación e equipamento do ben inmovible obxecto da concesión demanial para a finalidade da prestación do servizo ou actividade privada de Residencia de Persoas Maiores no mesmo, así como os gastos necesarios para a xestión e explotación posterior desa actividade ou servizo e os ingresos derivados da mesma e as súas consecuencias económicas favorables ou desfavorables establécense legalmente en todo caso a risco e ventura do concesionario adxudicatario, non podendo repercutirse por ningún concepto cantidade algunha a este Concello titular do ben demanial, salvo o expresa e especificamente establecido no presente Prego

Do mesmo modo, o Concesionario haberá de levar a cabo ás seus expensas as operación de mantemento do inmovible obxecto de concesión incluídos mobiliario, equipamento e instalacións das edificacións, así como arborado, axardinamento, etc... do terreo e o conxunto de servizos, así como conservar en permanente bo estado a

instalación, conforme ó plan de mantemento que debe incluír dentro do Plan de Xestión de presentación obrigatoria ca súa oferta.

-- Ingresos ou retribución do adxudicatario da concesión. Tarifas

A **retribución do concesionario adxudicatario da Concesión**, pola execución das obras de rehabilitación e adaptación necesarias, instalacións e equipamento da Residencia de Persoas Maiores e pola prestación do servizo privado de Residencia de Persoas Maiores ou da Terceira Idade efectivizarase fundamentalmente mediante a percepción pola mesma do prezo ou tarifas a abonar polos usuarios.

Así mesmo, poderá ser financiado e retribuído, igualmente, mediante subvencións, doazóns ou outros ingresos procedentes tanto de Administracións Públicas como de entidades privadas que financien total ou parcialmente as obras ou servizos a desenvolver no Centro, legalmente autorizadas e concedidas ou atribuídas.

Tarifas: Por tratarse dunha prestación privada do servizo ou actividade realizado por empresa privada, autorízase o establecemento e proposta ou oferta libre das mesmas polo concesionario conforme criterios xerais de mercado, aplicándose como criterio de adecuación das mesmas o das usuais ou comúns aplicadas polas Residencias de Persoas Maiores similares da provincia e da Comunidade Autónoma.

Estableceranse diferentes tarifas , para cada tipo de praza ofertada a cubrir, cualificadas en función do grao de dependencia do usuario que ocupe a mesma.

21

Estableceranse estes diferentes tipos ou grupos de tarifas en función do mesma conforme á baremación da mesma polos servizos oficiais ou conforme ós criterios establecidos pola normativa da Xunta de Galicia de aplicación:

- Non dependentes
- Dependentes Grao I:
 - “ Grao II
 - “ Grao III

7.- FORMA DE SELECCIÓN DO CONCESIONARIO: PROCEDEMENTO DE LICITACIÓN-ADXUDICACIÓN DA CONCESIÓN DEMANIAL OFERTADA

7.1. RÉXIME XURÍDICO APLICABLE:

1.A concesión rexerase canto á súa preparación, trámites licitatorios, adxudicación, perfeccionamento e formalización do contrato, dereitos e obrigacións do concesionario e Concello, cumprimento e extinción da concesión, polo presente Prego, que formará parte integrante do futuro contrato a formalizar e supletoriamente polas disposicións seguintes fundamentais xa citadas: Lei 7/1985, do 3 de abril, de Reguladora das Bases de Réxime, RDLLei 3/2011, Lei 9/2017, de 8 de novembro, de

Contratos do Sector Público, Regulamento de Bens das Corporacións Locais aprobado por Real Decreto 1372/1986, do 13 de xuño, en consonancia coa Lei 33/2003, do 3 de novembro, de Patrimonio das Administracións e o seu Regulamento aprobado por Real Decreto 1373/2009, do 28 de agosto.

A Lei 33/2003 de Patrimonio das Administracións Públicas de aplicación establece e regula un procedemento para o outorgamento das concesións demaniais, similar ao contido nas lexislacións especiais e no RBEL.

O procedemento de outorgamento das mesmas no ámbito das Administracións Locais é este regulado nos artigos 78 e ss. do RBEL, de aplicación no presente expediente.

Así, conforme a esta normativa vixente de aplicación, o outorgamento de concesións sobre bens de dominio público efectuarase en todo caso en réxime de concorrencia, salvo nos casos excepcionais previstos no artigo 137.4 da Lei 33/2003 nos que caberá o outorgamento directo. Este outorgamento se realizará a través do procedemento regulado no artigo 96 desta Lei 33/2003, común ao previsto para as autorizacións públicas, o cal poderá iniciarse “de oficio ou a solicitude da persoa interesada” (artigo 96.1).

Considerando a Xurisprudencia que o outorgamento da concesión é discrecional (Sentenzas do Tribunal Supremo de 20 de decembro de 1954, de 26 de novembro de 1956 e 30 de xullo de 1986, entre outras), non existindo, polo tanto, un dereito á mesma nin tampouco á iniciación dun procedemento encamiñado ó seu outorgamento.

2. Previndo a lexislación citada de aplicación a licitación por concurso, a selección do concesionario realizarase conforme os criterios de publicidade, concorrencia, transparencia, confidencialidade, igualdade e non discriminación e libre competencia que proclama a Lei 9/2017, de 8 de novembro, de Contratos do Sector Público (art.1) e de acordo co art. 93 da Lei 33/2003 de Patrimonio das Administracións Públicas que ten carácter básico e establece que o outorgamento de concesión sobre bens de dominio público efectuarase en réxime de concorrencia.

Así, con aplicación supletoria da LCSP nas regulacións de procedemento de licitación e adxudicación -que faltan en extenso e concreción na normativa reguladora das concesións demaniais- a selección do contratista ofertante ó que se adxudicará a *Concesión Demanial do uso privativo do inmovible de dominio público municipal do antigo C.E.I.P “Pino do Val”, previa rehabilitación, acondicionamento e equipamento por parte do concesionario, para o destino e fin da instalación e xestión dunha residencia de persoas maiores privada en Mazaricos* realizarase polo sistema de procedemento aberto, mediante pluralidade de criterios de adxudicación, establecido nos artigos 131, 145, 146 e 156 a 158 da LCSP, para os Contratos administrativos do sector público, por reputarse o procedemento máis adecuado, por razón das singulares características do contrato, para posibilitar a concorrencia aberta de ofertantes e a

adxudicación da concesión demanial e o seu contrato a favor da empresa que, coas máis idóneas e mellores condicións de capacidade e aptitude, formule a oferta máis vantaxosa e puntuable conforme ós criterios de adxudicación previstos establecidos na Cláusula 7.5 do presente Prego.

7.2. CAPACIDADE E SOLVENCIA TÉCNICA E ECONÓMICA

Con aplicación supletoria da normativa establecida na LCSP, da forma xa sinalada, aplicaranse os ss. criterios e regulación:

7.2.1. Aptitude para contratar

1. Poderán optar á adxudicación da concesión demanial obxecto do presente expediente as persoas naturais ou xurídicas, españolas ou estranxeiras, a título individual ou en Unión Temporal de empresarios, que teñan plena capacidade de obrar, que non estean incursas nalgunha prohibición de contratar e que acrediten a súa solvencia económica, financeira e técnica a través da clasificación esixida neste Prego.

Respecto das empresas comunitarias ou de Estados asinantes do Acordo sobre o Espazo Económico Europeo, estarase ó disposto no art. 67 da LCSP e no art. 9 do RGLCAP. Respecto das empresas estranxeiras non comunitarias, estarase ao disposto no artigo 68 da LCSP e no artigo 10 do RGLCAP.

2. Poderán presentarse proposicións ou ofertas subscritas por unións de empresarios que se constituían temporalmente para o efecto, sen que sexa necesaria a formalización das mesmas en escritura pública ata que se efectúe a adxudicación da concesión ó seu favor.

Os empresarios que concorran agrupados en unións temporais quedarán obrigados solidariamente e deberán nomear un representante ou apoderado único da unión con poderes cumpridos para exercer os dereitos e cumprir os deberes que do prego e contrato a formalizar se deriven ata a extinción do mesmo, sen prexuízo da existencia de poderes mancomunados que poidan outorgar para cobros e pagamentos de contía significativa.

A efectos da licitación ou concurso, os empresarios que desexen concorrer integrados nunha unión temporal deberán presentar (no Sobre electrónico A, de Documentación acreditativa do cumprimento dos requisitos previos) unha declaración (asinada por todas as empresas da unión) na que se faga constar os nomes e circunstancias dos que a constituían; que asumen o compromiso de constituírse formalmente en unión temporal en caso de resultar adxudicatarios da concesión; así como que asumen o compromiso expreso de execución conxunta do obxecto da mesma e do contrato que se formalice con responsabilidade solidaria de todas as empresas integrantes da unión temporal fronte ao Concello contratante. Ademais, na devandita

declaración farase constar a porcentaxe de participación que corresponda a cada empresa da unión. Así mesmo, incluírase na referida declaración unha descrición dos roles e responsabilidades que asumirá cada empresa da unión durante a execución do contrato administrativo.

No non previsto neste apartado resultará de aplicación o disposto no artigo 69 da LCSP respecto das Unións Temporais.

3. As persoas xurídicas só poderán ser adxudicatarias de contratos cuxas prestacións estean comprendidas dentro dos fins, obxecto ou ámbito da actividade que, conforme aos seus estatutos ou regras fundacionais, lles sexan propios.

Se se trata de empresarios individuais, os licitadores deberán presentar alta no epígrafe correspondente do IAE que acredite debidamente que as prestacións obxecto do contrato están comprendidas dentro do ámbito das actividades que lle son propias.

Os contratistas deberán contar así mesmo coas habilitacións empresariais ou profesionais que, no seu caso, sexan esixibles para a realización da actividade ou prestación que constitúe o obxecto ou finalidade expresa establecida da concesión demanial ofertada.

4. As circunstancias relativas á capacidade, solvencia e/o clasificación e ausencia de prohibicións de contratar, deberán concorrer na data final de presentación de ofertas e subsistir no momento de perfección do contrato de formalización da concesión demanial adxudicada .

5. De conformidade e con aplicación do artigo 68.2 da LCSP, caso de resultar adxudicataria da concesión demanial unha empresa non comunitaria, deberá abrir unha sucursal en España, con designación de apoderado ou representantes para as súas operacións, e deberá estar inscrita no Rexistro Mercantil.

7.2.2. Solvencia/Clasificación do contratista

Os contratistas concursantes ou ofertantes deberán acreditar a súa solvencia técnica ou profesional e económico-financeira, nos termos previstos nos arts. 74 a 83 da LCSP, que se establecen de aplicación:

A).- 1.-En canto á solvencia técnica e profesional, por razón do aspecto ou prestación da obra de edificación ou construción a executar como obxecto ou finalidade da concesión e o seu orzamento previsto, esíxese, primeiramente, a acreditación da mesma mediante a Clasificación seguinte: para licitar e ser adxudicatario do presente contrato, o empresario debe de estar debidamente clasificado como contratista de obras dos poderes adxudicadores, no Grupo C (Edificacións), Subgrupo Todos, Categoría 4 (de 840.000 Euros a 2.400.000 Euros).

A acreditación da clasificación da empresa poderá realizarse mediante certificado do Rexistro Oficial de Licitadores e Empresas Clasificadas do Sector Público, de conformidade co previsto no artigo 96.3 LCSP. Achegarase o mesmo incluído dentro do sobre ou arquivo electrónico A da proposición ou oferta do contratista establecido no presente PCAP (Cláusula 7.4.2.A)

2.-De igual modo, pola razón do específico obxecto ou finalidade establecida da Concesión Demanial en licitación, que -ademais da redacción do proxecto técnico, execución das obras de rehabilitación e acondicionamento e equipamento e dirección facultativa para Residencia de Persoas Maiores- comprende o aspecto ou prestación fundamental da posterior explotación e xestión da mesma mediante a prestación privada dos servizos ou actividade propios de Residencia de Persoas Maiores, esíxese, igualmente, para calquera das empresas licitadoras ofertantes, que o obxecto social da mesma comprenda a prestación deste tipo de servizo ou actividade, o alta da mesma no I.A.E. correspondente deste tipo de actividades e, ademais, a súa inscrición formal nos rexistros correspondentes estatais ou da Comunidade autónoma preceptivos como entidade prestadora deste tipo de servizos, debendo xustificarse documentalmente todos estes extremos.

Dita xustificación realizarase mediante a presentación de copia da documentación xustificativa correspondente, que se incluírá dentro do sobre ou arquivo electrónico A de a proposición ou oferta do contratista establecido no presente PCAP (Cláusula 7.4.2.A)

25

3.-Os empresarios non españois que sexan nacionais de Estados Membros da Unión Europea ou de Estados signatarios do Acordo sobre el Espazo Económico Europeo, caso de non estar clasificados en España, deberán presentar, en substitución da clasificación, a documentación acreditativa da súa solvencia económica e financeira e técnica, na forma establecida nos arts. 87 e 88 da LCSP.

B).- De igual modo, por razón deste obxecto ou finalidade específica establecida da concesión demanial ofertada e a multiplicidade das prestacións comprendidas e que abarcan os mesmos, esíxense especificamente ademais, como criterios de solvencia técnica e profesional para a participación no procedemento do concurso de adxudicación do presente Contrato, a todo concursante ou ofertante os ss.:

B.1).- Solvencia específica de experiencia en relación ao aspecto da finalidade ou obxecto da concesión da execución das obras de construción da rehabilitación e acondicionamento construtivos necesarios para a instalación de Residencia de Persoas Maiores (art.88.1.a) LCSP):

Relación e acreditación de obras previas executadas de construción de Centros Residenciais similares ao obxecto do presente procedemento ou concurso: todo contratista ou concursante participante deberá acreditar haber executado, con prazo de remate da obra (con licenza de remate de obra ou posta en funcionamento da mesma) dentro do últimos sete (7) anos, ó menos a construción de tres (3) Residencias de

Persoas Maiores ou da Terceira Idade para un volume de usuarios ou prazas mínimo de 50 ou máis, legalmente autorizada polo organismo competente da Comunidade Autónoma correspondente en funcionamento, comprendendo a edificación ou inmoble (construción nova ou adaptación de edificación preexistente) e as instalacións e/o equipamento completo da mesma, como empresa construtora adxudicataria dun procedemento de concurso público ou como empresa principal contratada e responsable da execución da obra no caso de residencias privadas.

Unha vez formalizada a proposta de adxudicación da concesión demanial, o órgano de contratación, no tramite regulado na Cláusula 17 do presente PCAP, de conformidade co disposto no artigo 145 LCSP que se establece de aplicación, poderá requirir a presentación da documentación xustificativa da execución das obras de referencia relacionadas, que consistirá na documentación das certificacións finais ou actas de comprobación ou recepción das mesmas, para o caso de tratarse de construcións executadas para entidades públicas ou Administracións, ou das licenzas de remate de obra ou certificacións de execución expedidas polas empresas contratantes no caso de tratarse de construcións de Residencias de Persoas Maiores executadas para entidades privadas. Así mesmo, para a acreditación do número de prazas de usuarios das Residencias construídas alegadas achegarse a certificación ou información oficial da autorización legal do número correspondente das mesmas para cada Residencia polo organismo competente da Xunta de Galicia.

B.2).- Solvencia específica de experiencia en relación ao aspecto do contrato concesionado da prestación do servizo de Residencia de Persoas Maiores e Centro de Día (art.90.1.a) LCSP:

Relación e acreditación de servizos previos prestados da mesma natureza dos obxecto de concesión: en canto a este aspecto da experiencia na xestión e explotación previos de servizos de Residencia e Centros de Día de Persoas Maiores, esíxese a todo concursante ou contratista participante a acreditación de cinco (5) anos mínimos de experiencia na xestión directa de Residencias da Terceira Idade, coa xestión de polo menos 2 (dúas) ou máis destes Centros cun volume de 50 ou máis usuarios ou prazas durante esas 5 anualidades completas, dentro do últimos dez anos.

Unha vez formalizada a proposta de adxudicación do contrato, o órgano de contratación, no tramite regulado na Cláusula 7.6 do presente PCAP, conforme o disposto no artigo 145 LCSP, poderá requirir a presentación da documentación xustificativa da prestación destes servizos de referencia, que consistirá na documentación ou certificacións da inscrición da empresa licitadora nos rexistros correspondentes estatais ou da Comunidade autónoma como entidade de prestación deste tipo de servizos e a documentación xustificativa da titularidade ou xestión dos Centros prestadores destes servizos coas súas datas de apertura ao público e funcionamento.

C).- Por razón da natureza e contido da finalidade da concesión establecida e por abarcar o obxecto do mesmo as dúas prestacións e fases ou contidos (a necesaria

execución da construción da Residencia de Persoas Maiores por parte da empresa ou contratista adxudicatario e tamén, ademais, así mesmo, a xestión e explotación posterior ou prestación privada do servizo de Residencia a persoas maiores propio destes centros por parte do mesmo contratista ou empresa adxudicatarios), establécese que os requisitos establecidos na presente Cláusula, da clasificación da empresa licitadora ou contratista a efectos do contrato de obras e a constancia no obxecto social da mesma, a súa alta no I.A.E. relacionado e a súa inscrición nos rexistros públicos correspondentes como entidade prestadora dos servizos propios de Centros residenciais de persoas maiores (apartado A).- 1.- e 2.- anterior), da acreditación da experiencia previa e de clasificación na construción de Residencias ou Centros de Persoas Maiores similares (apartado B.1).- anterior) e, engadida e acumulativamente, da experiencia na prestación dos servizos de atención de Residencia a Persoas Maiores (apartado B.2).- anterior), deben ser cumpridos e acreditados todos eles concorrentes de forma acumulativa por toda empresa concursante ou ofertante para poder participar e optar á adxudicación da Concesión Demanial obxecto do presente procedemento.

No caso de empresas que acudan ao procedemento de licitación agrupadas en unión temporal de empresas, tamén todas e cada unha das empresas integrantes da mesma haberán de cumprir individualmente estes requisitos neste punto e apartado establecidos.

D).- Solvencia económico-financeira: Esíxese a acreditación por parte dos concursantes-ofertantes, por relación ao propio valor estimado do contrato, conforme ao determinado no art. 87.1.a) LCSP que se establece de aplicación, dun volumen anual de negocios por importe igual ou superior a 2.634.901,53 Euros referido ao mellor exercicio dentro dos tres últimos concluídos dispoñibles, en relación ao importe do investimento para realizar para o financiamento da execución da Residencia de Maiores establecida como finalidade ou obxecto da Concesión Demanial do presente procedemento.

27

Posteriormente, unha vez formalizada a proposta de adxudicación do contrato, o órgano de contratación, no tramite regulado na Cláusula 17 do presente PCAP, conforme o disposto no artigo 145 LCSP, poderá requirir a presentación da documentación xustificativa do volume anual de negocios do licitador declarado, que se acreditará coa copia dilixenciada das contas anuais da empresa aprobadas e depositadas no Rexistro Mercantil e/ou as declaracións fiscais e tributarias oficiais presentadas xustificativas deste extremo.

7.3. PUBLICIDADE DO PROCEDIMENTO

O Anuncio da presente licitación ou concurso publicarase no Boletín Oficial Provincial (BOP) de A Coruña ou Diario oficial que corresponda, así como no Perfil do Contratante da páxina web do Concello de Mazaricos e no aloxado na Plataforma de Contratación do Sector Público (<https://contrataciondelestado.es>).

O Anuncio e mais o texto completo do Presente Prego e demais documentación do expediente relacionada en texto completo, incluíndo o Anteproxecto, estarán publicadas e a disposición dos ofertantes, ademais de no Perfil do Contratante do Concello, na Secretaria do Concello en horario de mañá.

7.4. PRESENTACIÓN DAS PROPOSICIÓNS OU OFERTAS E DA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

7.4.1 Condicións previas:

As proposicións ou ofertas que se presenten deberán axustarse ó presente Prego e a demais documentación que rexe a presente licitación, e a súa presentación supón a aceptación incondicionada polo empresario ofertante da totalidade das súas cláusulas ou condicións, sen excepción ou reserva algunha.

Cada entidade ofertante non poderá presentar máis dunha proposición, nin subscribir ningunha proposta en unión temporal con outros se o fixo individualmente ou figurar en máis dunha unión temporal. A infracción destas normas dará lugar á non admisión de todas as propostas polo mesmo subscritas.

7.4.2 Lugar e prazo de presentación de ofertas:

28

A presentación das propostas ou ofertas para a adxudicación da concesión demanial obxecto do presente procedemento xunto ca documentación preceptiva, realizarase, exclusiva e obrigatoriamente, de forma electrónica a través da “Ferramenta de Preparación e presentación de ofertas” da Plataforma de Contratación do Sector Público (artigo 156 da LCSP), dentro do prazo dos **20 días hábiles** contados a partires do día seguinte ó da publicación do anuncio do concurso ou licitación.

As proposicións redactaranse obrigatoriamente en galego ou castelán.

A totalidade do custo de elaboración da documentación que compón as ofertas que se presenten ao procedemento de concurso será por conta dos licitadores, que non poderán reclamar compensación económica algunha en caso de non resultar adxudicatarios.

7.4.2 Contido das proposicións ou ofertas:

Os licitadores deberán presentar as súas proposicións para tomar parte na licitación ou concurso en tres (3) sobres ou arquivos electrónicos que deberán estar asinados electronicamente polo ofertante, nos que se fará constar na denominación xeral do sobre ou arquivo que os integre “*Proposición para licitar á adxudicación da Concesión Demanial do uso privativo do inmovible de dominio público municipal do*

antigo C.E.I.P. “Pino do Val para o destino e fin da instalación e xestión dunha Residencia de Persoas Maiores privada en Mazaricos”, e que estarán compostos polos documentos e arquivos electrónicos que a seguir se relacionan e que deberán, así mesmo, asinarse electrónicamente.

A denominación dos sobres que conterán as proposicións dos ofertantes será a seguinte:

- Sobre ou arquivo electrónico A: “*Documentación administrativa*”
- Sobre ou arquivo electrónico B: “*Documentación relativa ós criterios suxeitos a avaliación previa mediante xuízos de valor (proposta cualitativa)*”
- Sobre ou arquivo electrónico C: “*Proposicións e documentación relativa ós criterios cuantificables mediante a mera aplicación de regras ou fórmulas (proposta cuantitativa)*”

Dentro de cada un destes sobres ou arquivos electrónicos, incluíranse os documentos que a seguir se indican, cunha relación numerada dos mesmos:

7.4.2.A) Sobre electrónico A: Documentación administrativa (ou acreditativa do cumprimento dos requisitos previos):

Neste Sobre u arquivo electrónico os licitadores incluírán, debidamente asinada electrónicamente, a seguinte declaración responsable:

29

O licitador deberá presentar no presente sobre un documento axustado ao seguinte modelo:

D. _____
con domicilio no municipio de
rúa _____
nº _____ provincia _____ país _____
teléfono _____
con D.N.I./NIF (ou Pasaporte ou documento que o substitúa) N° _____

actuando en nome propio (ou en representación de _____
D.N.I. ou N.I.F. N° _____
e con domicilio no municipio de _____
rúa _____
nº _____, provincia _____, país _____
teléfono _____

COMPROMÉTOME a aceptar e dar por válidas todas as notificacións que se efectúen no correo electrónico ss: _____

Toma parte no procedemento aberto con pluralidade de criterios para a adxudicación da execución das obras comprendidas no anteproxecto de “Rehabilitación do antigo CEIP Pino de Val para residencia de maiores”.

e a cuxos efectos DECLARA RESPONSABLEMENTE:

- 1º Que ostenta a representación da sociedade que presenta a oferta;
- 2º Que conta coa adecuada solvencia económica, financeira e técnica ou, no seu caso, a clasificación correspondente;
- 3º Que conta coas autorizacións necesarias para exercer a actividade;
- 4º Que non está incurso en prohibición de contratar algunha;
- 5º De conformidade co disposto no art 159 e 75.2 LCSP. (Indicar a opción):
 5. a. Que non vai recorrer ás capacidades doutras entidades
 - 5b.- Que vai recorrer ás capacidades doutras entidades, comprometéndose a dispoñer dos recursos necesarios mediante a presentación para ese efecto do compromiso por escrito das devanditas entidades, UNHA VEZ SEXA REQUIRIDO POLA Administración.
- 6º O seu sometemento ao foro español (só no caso de Empresas estranxeiras)
- 7º Que se atopa inscrita no Rexistro:
 - a) Rexistro Oficial de Licitadores e empresas clasificadas do Sector Público número de inscrición _____
 - b) Rexistro equivalente da Comunidade Autónoma de Galicia número de inscrición _____

En _____ a de _____ de 20__

7.4.2.B) Sobre electrónico B: Documentación relativa aos criterios suxeitos a avaliación previa mediante Xuízos de Valor (proposta cualitativa)

30

Deberá conter ou incluírse no mesmo:

1.- Memoria descriptiva e programa de traballo da obra a executar da Residencia de Persoas Maiores obxecto ou fin da Concesión Demanial, co contido e conforme os requisitos e especificacións consignados na Cláusula 7, apartado 5.1.1, do presente Prego relativo ou referido ao mesmo, para efectos da súa valoración pola Mesa de Contratación no presente concurso.

2.- Proxecto de xestión e prestación privada do servizo público ou actividade de Residencia de Persoas Maiores da que poida resultar adxudicatario o ofertante, redactado co contido e conforme os requisitos e especificacións consignados na Cláusula 7, apartado 5.1.2, do presente Prego relativo ou referida ao mesmo. para efectos da súa avaliación pola Mesa de Contratación no concurso.

7.4.2.C) Sobre electrónico C: “Proposicións e documentación relativa aos criterios cuantificables mediante a mera aplicación de regras ou fórmulas (proposta cuantitativa)”

Conterá a documentación das propostas realizadas polo licitador neste apartado, conforme o especificado e determinado na Cláusula 7.5.2. do presente Prego, reguladora do posible contido e criterio de puntuación das mesmas:

1).- Proposta ou oferta da aplicación para o acceso dos usuarios ás prazas da Residencia de Persoas Maiores privada obxecto ou fin da Concesión Demanial unha preferencia de acceso xeral, prioritaria respecto dos demais solicitantes concorrentes, para os veciños do Concello de Mazaricos, cos requisitos e nos termos do establecido e especificado na Cláusula 7, apartado 5.2.1 do presente Prego, a formalizar conforme ou segundo o Modelo do ANEXO Nº 2, apartado A), incluído no presente Prego.

2).- Proposta ou oferta da obligación ou compromiso do ofertante de aplicar unha redución de prezos (tarifas) para os veciños do Concello de Mazaricos usuarios da Residencia de Maiores privada obxecto ou fin da Concesión sobre as tarifas ordinarias aplicadas aos outros usuarios de entre un 5%-10%, cos requisitos e nos termos do establecido e especificado na Cláusula 7, apartado 5.2.2 do presente Prego, a formalizar conforme ó Modelo do ANEXO Nº 2, apartado B), incluído no presente Prego.

3).- Proposta de redución do prazo máximo de execución das obras de construción e equipamento e posta en funcionamento ou apertura da Residencia de Persoas Maiores obxecto ou fin da Concesión Demanial establecido na Cláusula 15 do presente Prego, nos termos do establecido e especificado e facultado na Cláusula 7, apartado 5.2.3 do presente Prego, a formalizar conforme ou segundo o Modelo do ANEXO Nº 2, apartado C), incluído no Prego.

4).- Proposta ou oferta de asunción polo ofertante de parte da cantidade de 50.000 Euros anuais establecida de aportación-subvención polo Concello de Mazaricos para o proxecto no presente Prego (Cláusula 6.3.2), con exención ó Concello da súa aportación ou abono nesa parte, nas 15 anualidades de pago establecidas, nos termos do establecido e especificado e facultado na Cláusula 7, apartado 5.2.4 do presente Prego, a formalizar conforme ou segundo o Modelo do ANEXO Nº 2, apartado D), incluído no Prego.

31

7.5 VALORACIÓN DAS PROPOSICIÓN. CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN

Para a valoración das proposicións e a determinación da mellor oferta ou proposta atenderase a unha pluralidade de criterios vinculados ao obxecto do contrato. En concreto os seguintes explicitados:

7.5.1.-Criterios cuxa ponderación depende dun xuízo de valor (proposta cualitativa). Puntuación máxima: 45 puntos

7.5.1.1.- Valoración do documento da Memoria descriptiva e programa de traballo da obra a executar da Residencia de Persoas Maiores obxecto ou fin da Concesión Demanial ofertada, incluíndo Diagrama de Gantt, que todos os contratistas ofertantes participantes na licitación ou concurso deberán incluír, plasmado nun

documento cunha extensión máxima de 50 páxinas en formato Adobe (pdf), redactado en letra arial, tamaño 11 e interliñado sinxelo.

Deberá incluír, como mínimo, unha descrición resumo dos capítulos da obra e os prazos programados de execución destes, as medidas de protección ambiental e eficiencia enerxética que se vai aplicar durante a execución da obra e a forma de acometer os traballos e o seu control de calidade.

Documento de obrigatoria presentación, de importancia esencial, en relación e coa finalidade de garanti-la máis correcta e eficiente execución da obra obxecto do Contrato conforme as previsións arquitectónicas e técnicas do Proxecto Técnico de Obra aprobado polo Concello reitor desta licitación de Concesión Demanial e o contrato a formalizar da mesma adxudicada, coa solvencia de traballo e calidade dos seus resultados necesarios esixibles, así como a súa execución nos prazos establecidos, xunto co obxectivo así mesmo da maior eficiencia enerxética das actividades de execución e a redución ao mínimo das posibles afeccións ambientais negativas que se puidesen derivar:

Valorarase con ata un **máximo de 20 puntos**, en consideración ós seguintes aspectos concretos destes (subcriterios de valoración):

a).- Nivel técnico e adecuación e eficiencia do Plan ou programa de traballo presentado e dos medios persoais técnicos dispostos ofertados para a execución da obra en relación cos contidos e previsións técnicas que se van desenvolver e executar do proxecto técnico da mesma

Valoración: **ata 6 puntos**

b).- Previsión e establecemento de aplicación na execución das obras do proxecto de elementos ou medidas de protección e/ou diminución ou limitación de impacto ou afectacións ambientais e eficiencia de xestión de residuos, así como de eficiencia enerxética.

Valoración: **ata 6 puntos**

c).- Establecemento e previsión de controis de calidade de aplicación na execución da obra e os seus resultados, adecuados e eficientes.

Valoración: **ata 4 puntos**

d).- Previsión ou achega de medidas e sistemas que faciliten a redución ou axuste adecuado dos prazos de execución da obra, que garantan o cumprimento deles establecidos, sen mingua nin prexuízo dos niveis de calidade exixibles.

Valoración: **ata 4 puntos**

7.5.1.2.- Proxecto de xestión da prestación privada do servizo ou actividade de Residencia de Persoas Maiores, a presentar igualmente por cada unha das empresas licitadoras ou concursantes, conforme ó que se prestará ese servizo, con

valor e efectos de documento contractual obrigatorio, adxudicataria que resulte a empresa ou contratista propoñente da concesión ofertada.

A estes efectos, os licitadores presentarán un Proxecto de explotación que describa a xestión e explotación da Residencia, que se presentará nun único documento en formato Adobe (pdf) non superior a 130 páxinas, redactado en letra arial tamaño 11 e interliñado sinxelo (incluídos cadros, imaxes, fluxogramas...). Todo o contido que exceda deste número de páxinas non se terá en conta á hora de valorar e puntuar a oferta.

No mesmo, expoñerase o desenvolvemento dos servizos ofertados pola Residencia de Persoas Maiores privada a poñer en funcionamento, que deberán de cumprir e adaptarse, en todo caso, ás prescricións contidas no presente, así como á normativa vixente de aplicación autonómica e estatal para este tipo de centros e servizos.

Valorarase o mesmo cun **máximo de ata 25 puntos**, en consideración a cada un dos seguintes aspectos e/o subapartados do mesmo, que necesariamente deberá de incluír calquera dos Proxectos de xestión que se presenten polos licitadores (Subcriterios de valoración):

a).- Aspectos xerais de funcionamento e organización da Residencia: **Ata un máximo de 5 puntos.**

- Organización da vida diaria e dos servizos.
- Programación de actividades.
- Presentación de protocolos de actuación.

b).- Programa de atención na Residencia: **Ata 4 puntos**

Neste subapartado valoraranse os programas de intervención do proxecto da Residencia. Para a avaliación de cada un dos programas tomaranse en consideración os seguintes aspectos:

- Grao de desenvolvemento do programa. -Metodoloxía.
- Calidade dos obxectivos.
- Utilización de indicadores que permitan a súa avaliación.
- Utilización de estándares de calidade aplicados á prestación do servizo.
- Estruturación do traballo interdisciplinario do equipo.

Valorarase a inclusión dos seguintes programas:

- Programa de intervención ao ingreso á residencia.
- Programa de atención sanitaria.
- Programa de intervención psicolóxica.
- Programas de intervención social.

-Programas que fomenten a relación dos residentes coa contorna e a participación coa familia.

Forma de acreditación: mediante a presentación dos programas que o licitador se compromete a aplicar durante a duración da concesión.

c).- Estrutura de medios e persoal: **Ata 4 puntos**

Valorarase a estrutura que se considere idónea para a mellor xestión dos servizos, describindo os medios persoais (persoal e estrutura con definición de categorías e función) e materiais (maquinaria, mobiliario e equipamento auxiliar) que haxa de utilizar o licitador propoñente, a súa organización e demais datos que permitan ao órgano contratante valorar e puntuar este aspecto.

Haberá de presentarse, entre outros, un cadro e organigrama do persoal.

d).- O Proxecto de mantemento e conservación do interior e exterior do centro: **Ata 4 puntos**

O referido proxecto deberá conter:

- A programación dos traballos e servizos a desenvolver.
- A determinación do equipo e medios a empregar no desenvolvemento dos traballos.
- A estimación en períodos de calendario dos prazos parciais dos diferentes traballos. A estes efectos utilizaranse como unidades de tempo a semana e o mes, en función da natureza dos traballos.
- A programación do servizo de limpeza do centro e as súas dependencias.

e).- Implantación de sistemas de dietas e flexibilidade dos menús, así como outros aspectos do plan nutricional: **Ata 4 puntos**

Para a valoración deste subapartado terase en conta a relación detallada dos diversos menús que vaian confeccionarse para a alimentación das persoas usuarias, debendo indicarse por parte dos licitadores o número e tipo de dietas ofertados, se existe capacidade de elección de menús, a variedade e rotación dos mesmos, as fichas técnicas dos pratos e, no seu caso, as dietas complementarias que se oferten.

O referido proxecto deberá conter:

- Número, tipo e adecuación de dietas ofertadas e as dietas complementarias.
- Capacidade de elección de menús.
- Variedade e rotación dos mesmos.
- Composición nutricional dos menús incluíndo fichas técnicas dos pratos na que se especifiquen gramaxes, ingredientes e achega nutricional.

f).- Plan de formación de persoal durante a concesión: **Ata 4 puntos**

Este criterio ten por obxecto valorar as accións de formación durante o período da prestación do servizo e actividade. A estes efectos, terase en conta a existencia dunha

planificación formativa na que se teñan en consideración as necesidades formativas vinculadas ás distintas categorías profesionais asociadas á prestación das actividades que integran o servizo de Residencia de persoas maiores. Este plan de formación especificará a acción formativa, as categorías profesionais ás que vai dirixido, os contidos, calendario de execución e instrumentos de seguimento de cada unha das actividades formativas.

Todos estes aspectos ofertados polos licitadores ofertantes para a adxudicación da Concesión nas súas propostas serán considerados deberes contractuais. As ofertas realizadas terán carácter vinculante para o contratista que resulte adxudicatario da Concesión en todos os seus aspectos, e poderán ser comprobados ou verificados pola Administración contratante durante toda a vixencia da mesma.

Ós efectos de valorar estas propostas cualitativas, a Administración contratante (Mesa de Contratación) poderá solicitar cuantos informes técnicos considere necesarios, da forma prevista e establecida nos arts. 146.2.b), 150.1 e 127.5 da LCSP, que se establecen de aplicación.

7.5.2.-Criterios cuantificables mediante a mera aplicación de fórmulas (proposta cuantitativa). Puntuación máxima: 55 puntos

7.5.2.1.- Obrigación ou compromiso do concesionario de aplicar e respectar para o acceso dos usuarios ás prazas da Residencia de Persoas Maiores obxecto da concesión unha preferencia de acceso xeral, prioritaria e absoluta respecto dos demais solicitantes concorrentes, para os veciños do Concello de Mazaricos cunha residencia (empadroamento) mínima de 2 anos anterior á data de solicitude da súa inclusión na lista de acceso á Residencia.

Valorarase con 31 puntos, que se atribuirán ao licitador ou licitadores que oferten e formalicen esta obrigación de forma expresa.

(A oferta desta obrigación, que se formalizará contractualmente co contratista ofertante que resulte adxudicatario da Concesión Demanial, non impedirá ao mesmo cando xestione o Centro Residencial como concesionario cubrir e ocupar as prazas libres da Residencia con usuarios solicitantes non preferentes sempre que non houbera nese momento demandantes preferentes veciños de Mazaricos para as mesmas, efectivizándose neste caso con posterioridade o dereito de ocupación preferente das prazas recoñecido aos veciños de Mazaricos sobre aquelas que fosen quedando libres ou vacantes na Residencia por calquera causa, sempre que nese momento existisen veciños de Mazaricos solicitantes incluídos na lista de espera, ós que se lles atribuirán co mesmo carácter preferente esas prazas que fosen quedando libres, todo iso nos termos regulamentarios con que a aplicación concreta que respectando e cumprindo esta preferencia que se houbese ofertado se regule pola empresa no seu regulamento ou normas de acceso de aplicación privadas propias.)

A proposta ou oferta á que se refire o presente apartado presentarase polos licitadores que desexen formalizala conforme ao Modelo que se incorpora e inclúe no ANEXO Nº 2 do presente PCAP.

7.5.2.2.-Obrigación ou compromiso do ofertante de aplicar unha redución de prezos (tarifas) para os usuarios veciños do Concello de Mazaricos (tamén cunha residencia (empadramento) mínima de 2 anos anterior á data de solicitude da súa inclusión na lista de acceso á Residencia sobre as tarifas ordinarias públicas e publicadas de aplicación por parte da empresa adxudicataria da concesión xestora da Residencia privada aos usuarios ordinarios da mesma sen residencia previa no Concello de Mazaricos:

Reducción a ofertar de aplicación dun 8%-18% de desconto, segundo a escala ou táboa seguinte que se incorpora, respecto das tarifas ordinarias de aplicación ós usuarios non veciños residentes previos do Concello.

Valorarase con ata 6 puntos.

Valorarase e puntuarase esta oferta ou proposta, formalizada que sexa por calquera licitados, conforme á escala ou baremo proporcional ss.:

-Redución dun 8% da tarifa (ordinaria ou xeral aplicada ós demais usuarios do mesmo tipo ou grupo de clasificación):	1 punto
- Redución dun 10 % da tarifa:	2 puntos
- Redución dun 12 % da tarifa:	3 puntos
- Redución dun 14 % da tarifa:	4 puntos
- Redución dun 16 % da tarifa:	5 puntos
- Redución dun 18 % da tarifa:	6 puntos

Esta redución de prezos que se oferte será de aplicación obrigatoria para o contratista ofertante que resulte adxudicatario da Concesión Demanial e prestación privada do servizo de Residencia de Maiores nos bens obxecto da mesma para un número mínimo de prazas de usuarios veciños de Mazaricos de 12 (doce), debéndose de asignar estas prazas con redución de tarifa estrita e directamente pola antigüidade da solicitude de inclusión dos veciños de Mazaricos usuarios na lista de acceso á Residencia, con atribución automática ós veciños solicitantes mais antigos das prazas que foran quedando vacantes destas 12 reservadas con desconto ou bonificación de tarifas.

A proposta ou oferta á que se refire o presente apartado presentarase polos licitadores que desexen formalizala conforme ao Modelo que se incorpora e inclúe no ANEXO Nº 2 do presente PCAP.

7.5.2.3.- Redución do prazo máximo de execución das obras de construción e equipamento e posta en funcionamento ou apertura da Residencia de Persoas Maiores, establecido na Cláusula 15 do presente PCAP.

Valorarase con ata 12 puntos.

Para valorar este criterio de adxudicación, outorgaranse os seguintes puntos por cada mes completo de redución ofrecido do total do prazo máximo establecido de 30 meses, cun máximo de redución valorable de 6 meses. Do seguinte modo:

- Redución de 1 mes: 3 puntos
- Redución de 2 mes: 6 puntos.
- Redución de 3 meses: 9 puntos.
- Redución de 4 meses: 12 puntos.

Na valoración deste criterio de adxudicación teranse en conta só os meses completos ofertados como redución do prazo máximo establecido, fixado para todos os seus apartados ou aspectos en 30 meses na Cláusula 15 do presente Prego, entendéndose por “mes completo” trinta (30) días naturais consecutivos. Non serán admisibles ofertas que utilicen outra unidade de medida distinta á de “meses completos”.

No suposto de formularse unha redución que supere os 4 meses, esta valorarase igualmente coa puntuación máxima (12 puntos), sen prexuízo de que a redución ofertada resulte vinculante para o contratista ou licitante que a formule.

O eventual posterior incumprimento do prazo máximo establecido no presente Prego ou o prazo máis reducido ofertado polo licitador que resulte adxudicatario conforme á presente Cláusula e apartado, dará lugar á aplicación ao mesmo por parte do Concello como órgano contratante outorgante da concesión das sancións e reclamacións que poidan proceder conforme á LCSP que, neste punto e a estes efectos, se establecen expresamente de aplicación.

A proposta á que se refire o presente apartado presentarase polos licitadores que desexen formalizala conforme ao Modelo que se incorpora e inclúe no ANEXO N° 2 do presente PCAP.

7.5.2.4.- Asunción polo ofertante da aportación-subvención de parte da cantidade comprometida polo Concello de Mazaricos para o proxecto do presente Prego (Cláusula 6.3.2: 750.000 Euros, dividida en quince (15) aportacións anuais de 50.000 Euros), eximindo o ofertante que resulte adxudicatario ó Concello da súa aportación ou abono ó mesmo na parte asumida correspondente, segundo as cantidades anuais establecidas na táboa ou escala que segue, durante as 15 anualidades completas de aportación establecida obrigatoria por parte do Concello.

Valorarase con ata 6 puntos.

-Oferta de redución da aportación comprometida establecida de parte do Concello na cantidade de 1.000 Euros anuais durante cada unha das 15 anualidades de abono da mesma establecidos: 1 punto.

- Oferta de redución da aportación comprometida establecida de parte do Concello na cantidade de 5.000 Euros anuais cada unha das 15 anualidades establecidas: 2 puntos

-Oferta de redución da aportación comprometida establecida de parte do Concello na cantidade de 10.000 Euros anuais cada unha das 15 anualidades establecidas: 3 puntos

-Oferta de redución da aportación comprometida establecida de parte do Concello na cantidade de 15.000 Euros anuais cada unha das 15 anualidades establecidas: 4 puntos

- Oferta de redución da aportación comprometida establecida de parte do Concello na cantidade de 20.000 Euros anuais cada unha das 15 anualidades: 5 puntos

- Oferta de redución da aportación comprometida establecida de parte do Concello na cantidade de 25.000 Euros anuais cada unha das 15 anualidades: 6 puntos

A proposta á que se refire o presente apartado presentarase polos licitadores que desexen formalizala conforme ao Modelo que se incorpora e inclúe no ANEXO N° 2 do presente PCAP.

7.6. VALORACIÓN DAS PROPOSICIÓNS, ADXUDICACIÓN E FORMALIZACIÓN DO CONTRATO

38

A Mesa de Contratación constituirase no prazo máximo dos dez (10) días hábiles seguintes tras a finalización do prazo de presentación das proposicións.

E procederá conforme ós artigos reguladores de aplicación establecidos na LCSP, que se determinan de aplicación para a tramitación e resolución do concurso obxecto do presente Prego de adxudicación de Concesión demanial, segundo o procedemento e fases seguintes:

7.6.1 Apertura das proposicións

A).- Apertura do sobre ou arquivo electrónico “A” (Documentación administrativa)

En primeiro lugar, a Mesa de Contratación procederá á apertura do sobre ou arquivo electrónico “A” e cualificará a documentación administrativa contida no mesmo.

Se a Mesa observara defectos ou omisións emendables na documentación presentada, comunicaráselle aos solicitados por medios electrónicos establecidos, concedéndolles un prazo de tres (3) días hábiles para a súa corrección ou emenda.

A Mesa de Contratación, unha vez cualificada a documentación anterior e emendados, de ser o caso, os defectos ou omisións observados na documentación presentada, procederá a determinar as empresas licitadoras que se axustan aos criterios de selección con pronunciamento expreso sobre as admitidas na licitación e as excluídas, indicando neste caso as causas da súa exclusión.

B).- Apertura do sobre ou arquivo electrónico "B" (Documentación relativa ós criterios suxeitos a avaliación previa mediante Xuízos de Valor (proposta cualitativa))

Posteriormente, nun prazo non superior a sete (7) días hábiles contado desde a apertura do sobre ou arquivo electrónico "A" anteriormente referida, na data e hora sinaladas no correspondente anuncio notificado, a Mesa de Contratación reunirse para, no seu caso, revisar a documentación relativa á corrección de defectos ou omisións e adoptar os oportunos acordos sobre admisión ou exclusión dos licitadores.

A seguir, en acto público, a Mesa de Contratación procederá á apertura do sobre ou arquivo electrónico "B", no que se realizarán as seguintes actuacións:

1.- En primeiro lugar, o presidente dará conta aos asistentes do número de proposicións ou ofertas recibidas e do nome dos licitadores, comunicando o resultado da cualificación da documentación xeral presentada en sobres ou arquivos "A", con expresión dos licitadores admitidos e dos excluídos, así como das causas da súa exclusión, convidando os asistentes a que formulen as observacións que estimen oportunas, que serán reflectidas na acta, pero sen que neste momento poida a Mesa de Contratación admitir documentos que non se entregaron durante o prazo de admisión de ofertas ou de corrección de defectos ou omisións.

2.- A seguir, o secretario da Mesa de Contratación procederá á apertura dos sobres arquivos electrónicos "B" dos licitadores admitidos, dando lectura á relación dos documentos presentados respecto ós criterios de adxudicación ós que se refire o citado sobre. Tras a lectura das devanditas proposicións, a Mesa de Contratación poderá solicitar cuantos informes técnicos considere pertinentes para a avaliación ou valoración das mesmas.

3.- Concluída a apertura das proposicións ou ofertas, o presidente da Mesa de Contratación convidará ós licitadores asistentes a que expoñan cantas observacións ou reservas estimen oportunas en relación co acto celebrado.

4.- Finalmente, darase por concluído o acto público de apertura de proposicións, do que quedará constancia na acta da reunión da Mesa de Contratación.

C).- Apertura do sobre ou arquivo electrónico "C" (Proposicións e documentación relativa ós criterios cuantificables mediante a mera aplicación de regras ou fórmulas (proposta cuantitativa))

A avaliación do contido do sobre ou arquivo electrónico " B" realizarase, en todo caso, antes da apertura do sobre ou arquivo electrónico "C", deixándose constancia documental de todo iso conforme se establece no parágrafo terceiro do artigo 146.2 da LCSP.

Reunida a Mesa de Contratación na data e hora sinaladas no correspondente anuncio notificado, e iniciado o acto público, realizaranse as seguintes actuacións:

1.- O Presidente dará conta do resultado da avaliación ou valoración relativa ás proposicións contidas no sobre ou arquivo electrónico " B" e, no seu caso, sobre as exclusións de licitadores durante tal fase, con exposición dos motivos que levaron á adopción de tales acordos, convidando os asistentes a que formulen as observacións que estimen oportunas, que serán reflectidas na acta.

2.- A seguir, o Secretario da Mesa de Contratación procederá á apertura dos sobres ou arquivos electrónicos " C" dos licitadores admitidos, dando lectura ás ofertas nos mesmos contidas.

3.- Concluída a apertura das proposicións, o Presidente da Mesa de Contratación convidará ós licitadores asistentes a que expoñan cantas observacións ou reservas estimen oportunas en relación co acto celebrado.

4.- Finalmente, darase por concluído o acto público de apertura de proposicións, do que quedará constancia na acta da reunión da Mesa de Contratación

40

7.6.2. Proposta de adxudicación

A Mesa de Contratación avaliará ou valorará as proposicións ou ofertas mediante os criterios de adxudicación establecidos no presente Prego, clasificando as proposicións presentadas por orde decrecente, para posteriormente elevar a correspondente proposta ó órgano de contratación.

O Concello (órgano con competencia resolutoria) resérvase a facultade de outorgar a Concesión Demanial obxecto da presente convocatoria e concurso á proposición mellor valorada ou declarar deserta a convocatoria se ningunha das proposicións conviñese ó interese público, sen que caiba ulterior reclamación. Os ofertantes, desde o mesmo momento de presentación de proposicións, aceptan esta facultade municipal.

7.6.3. Requerimento de documentación

1.Unha vez aceptada a proposta da Mesa polo órgano de contratación, requerirá ó licitador que presentase a mellor oferta, de conformidade co disposto no artigo 145 LCS para que, dentro do prazo de dez (10) días hábiles, contado desde o seguinte a aquel en que recibise o requirimento, presente a seguinte documentación xustificativa:

-Das circunstancias ás que se refiren as letras a) a c) do apartado 1 do artigo 140 LCSP se non se achegou con anterioridade.

-De atoparse ao corrente no cumprimento dos seus deberes tributarios e coa Seguridade Social, ou autorice ao órgano de contratación para obter de forma directa esta acreditación.

-De constituír a garantía definitiva procedente establecida.

-De calquera outra circunstancia ou extremo que non considerase debidamente acreditada ou sobre a que puidese ter dúbidas.

2. De non cumprimentarse adecuadamente o requirimento no prazo sinalado, entenderase que o licitador retirou a súa oferta. E procederá esixirlle, en concepto de penalidade, o importe do 3 por cento do orzamento base de licitación, IVE excluído. Neste suposto referido, procederase a solicitar a mesma documentación ó licitador seguinte, pola orde en que quedasen clasificadas as ofertas.

7.6.4. Adjudicación da Concesión demanial

Recibida a documentación solicitada, o órgano de contratación deberá adjudicar o contrato dentro dos cinco (5) días hábiles seguintes á recepción da documentación.

A adjudicación deberá ser motivada, notificarase aos candidatos ou licitadores e, simultaneamente, publicarase no Perfil do Contratante no prazo de quince (15) días.

A notificación deberá conter a información necesaria que permita ós interesados no procedemento de adjudicación interpoñer recurso suficientemente fundado contra a decisión de adjudicación e, en todo caso, a especificamente establecida no artigo 151.2 LCSP.

7.6.5. Formalización do Contrato

1.Transcorridos quince (15) días hábiles desde a remisión da notificación da adjudicación do contrato a licitadores e candidatos, nos 15 días hábiles seguintes procederase á formalización do Contrato que recolla os termos da Concesión Demanial outorgada en documento administrativo.

O contratista poderá solicitar que o contrato se eleve a escritura pública correndo do seu cargo os correspondentes gastos.

No caso de que o contrato fose adxudicado a unha UTE, deberá esta acreditar a constitución da mesma, en escritura pública, dentro do prazo outorgado para a formalización do contrato, e co CIF asignado á Unión Temporal.

2. Cando por causas imputables ao adxudicatario non se formalizase o contrato dentro do prazo indicado, en concepto de penalidade, esixiráselle o importe do 3 por cento do orzamento do contrato establecido, IVE excluído.

Neste caso, o contrato adxudicarase ó seguinte licitador pola orde en que quedasen clasificadas as ofertas, previa presentación da documentación establecida no artigo 150.2 da LCSP.

Se as causas da non formalización fosen imputables á Administración, indemnizarase ó contratista dos danos e perdas que a demora lle houberse podido ocasionar.

3. A formalización dos contratos deberá publicarse, xunto co correspondente contrato, nun prazo non superior a quince (15) días despois do perfeccionamento do contrato no Perfil do contratante do órgano de contratación.

4. O adxudicatario poderá inscribir o seu dereito no Rexistro da Propiedade e tamén gravalo ou hipotecalo, previa autorización municipal.

7.6.6. Notificacións

1.As notificacións para os efectos deste procedemento e a calquera outro derivado da adxudicación efectuaranse na sede designada a tal fin na súa proposición ou oferta (Sobre A) por cada un dos ofertantes, podendo modificarse a mesma previa notificación fehaciente ó Concello comunicada con polo menos un mes de antelación á data en que haxa de causar efectos.

2.Como medios de notificación, e salvo outra disposición específica en contrario neste Prego, entenderanse válidos os previstos facultados na Lei 39/2015, do PAC e en particular os medios electrónicos (fax, correo electrónico).

7.7. MESA DE CONTRATACIÓN

A Mesa de Contratación, encargada de cualificar a documentación administrativa presentada polos ofertantes e efectuar a valoración das ofertas no presente procedemento de concurso, terá a seguinte composición que se determina aprobada por Acordo de Pleno do Concello de Mazaricos da mesma data do de aprobación do presente Prego, con axuste e conformidade da súa composición ao

establecido no artigo 63.5 e na Disposición Adicional Segunda, apartado 7 da LCSP, que o presente Prego establece de aplicación neste punto:

- Presidente:
 - .-D. (Alcalde da Corporación)
 - Suplente: D.
- Vogais:
 - .-Titular: D^a (Secretaria)
 - Suplente: Secretario/a accidental.
 - .-Titular: D^a (Interventora)
 - Suplente: Interventor/a accidental.
 - .-Titular: D^a (Administrativa)
 - Suplente: D^a (Auxiliar Administrativo).
- Secretaria:
 - .-Titular: D^a (Auxiliar Administrativo)
 - Suplente: D. (Auxiliar Administrativo)

Da forma que quedou xa establecido, a Mesa de Contratación poderá ser asistida tecnicamente por cantos asesores técnicos especializados considere conveniente en razón dos seus especiais coñecementos técnicos, que poderán asistir ás súas reunións, con voz e sen voto.

8.- GARANTÍAS

1.- Por razón da natureza e características do presente procedemento de contratación, conforme o establecido no propio artigo 106.1 LCSP, enténdese que non procede no mesmo a esixencia de **garantía provisional** aos ofertantes ou licitadores.

2.- No presente procedemento de concurso de adxudicación de Concesión Demanial, por razón da finalidade ou obxecto da mesma da execución e prestación da actividade dunha Residencia de Persoas Maiores privada establécese, conforme á aplicación e por remisión ó establecido no artigo 107.1 da LCSP. a obrigaón ao licitador que presentase a mellor oferta da constitución dunha **garantía definitiva** por importe equivalente ao **5% do importe do orzamento establecido do proxecto ou contrato (excluído o I.V.A.)**,

Garantía definitiva esta cuxa efectividade e duración abarca e estenderase a toda a fase de execución da obra polo adxudicatario, desde a data de formalización do Contrato unha vez adxudicada a Concesión Demanial ata a data da aprobación da Acta de Comprobación polo Concello de Mazaricos da obra de rehabilitación e acondicionamento do inmoible concesionado para a prestación do servizo ou actividade de Residencia.

Atendidas as circunstancias do presente expediente de Concesión Demanial, especificamente a fundamental de ser o concesionario adxudicatario o responsable e obrigado ao financiamento anticipado completo da construción e equipamento da obra da Residencia de Persoas Maiores establecida como finalidade ou obxecto da mesma cos seus propios recursos –coa colaboración moi limitada da Administración licitante determinada no presente Prego-, previa á súa posta en funcionamento e prestación privada dos servizos ou actividade da mesma, para a través das tarifas derivadas desta prestación ou actividade realizar a amortización sucesiva daquel investimento inicial nun período de anualidades prolongado, con desembolso efectivo do total investimento ou orzamento da execución para o inicio da fase de explotación ou prestación da actividade e servizo, desembolso económico así total garantido superior ao propio do 5% desta cantidade xeralmente garantido pola garantía definitiva, así como a circunstancia tamén determinante de constar cubertos todos os eventuais riscos ou eventualidades mediante a contratación dos seguros que no presente Prego (Cláusula 9 seguinte) se establecen como de contratación obrigatoria para o ofertante adxudicatario da Concesión Demanial, e así mesmo pola propia larga extensión de anualidades do prazo de duración establecido para a Concesión Demanial ofertada regulada, nos termos xa tamén xustificadas noutros apartados do presente Prego, en aplicación e por remisión á facultade e regulación legal especificamente establecida no apartado 4 do artigo 107 da LCSP para os Contratos administrativos do sector público, exclúese a obrigaición de constitución de garantía definitiva (importe 0) para a fase temporal da Concesión Demanial da prestación do servizo ou actividade de Residencia de Maiores privada, durante toda a duración da mesma, a partir da data de conclusión ou final da fase de execución das obras coa aprobación da acta de comprobación das mesmas pola Administración contratante e ata a finalización do prazo da Concesión.

A constitución da garantía definitiva neste apartado establecida deberá ser acreditada no prazo de dez (10) días hábiles contado desde o envío da comunicación da proposta de adxudicación do contrato referida na Cláusula 7.8 do presente Prego.

Esta garantía definitiva poderá prestarse en calquera das formas establecidas no artigo 108 da LCSP, con ingreso no seu caso na Tesourería do Concello.

Cancelación e devolución da garantía: Aprobada a acta de comprobación das obras polo Concello de Mazaricos, se non resultasen responsabilidades que haxan de exercitarse sobre a garantía definitiva ou caso de declararse a resolución do contrato sen culpa do contratista en data anterior, pronunciarase acordo de devolución ou cancelación da garantía.

9.- SEGUROS

O contratista concesionario, para a fase de execución da obra e para a fase de xestión do servizo obxecto do Contrato está obrigado á subscripción dos Seguros legalmente esixibles establecidos:

A).- Con carácter xeral, o Seguro de Responsabilidade Civil e calquera outro seguro relacionado ou non coa obra ou coa prestación do servizo que sexa esixible conforme a lexislación ou normativa vixente aplicable ao contrato, estatal, autonómica ou local.

B).- Outros seguros obrigatorios:

A adxudicataria da concesión deberá contratar e manter en vigor, ao seu cargo e costa, durante o período de duración dos traballos e da explotación privada da actividade da Residencia obxecto da concesión, ademais, entre outros, os ss. Seguros:

- Seguros Sociais e de Accidentes e/o Vida ou calquera outro aos que estea obrigado conforme á Lei ou por Convenio Colectivo laboral cos traballadores empregados o concesionario, para o seu persoal propio e para o subcontratado.

- Seguro de Responsabilidade Civil Obrigatoria e Voluntaria de automóviles para os vehículos que empregue no cumprimento e execución das súas obrigacións contractualmente formalizadas.

- Calquera outro seguro relacionado ou non co servizo que sexa esixible conforme a lexislación ou normativa de aplicación á Concesión Demanial e ó contrato de formalización da mesma ao longo dos mesmos. - O adxudicatario estará obrigado, igualmente, a subscribir todos aqueles seguros que de acordo á lexislación vixente estea obrigado a contratar por razón da actividade desenvolta na concesión.

10.- DEREITOS E OBRIGACIÓNS DO CONTRATISTA ADXUDICATARIO DA CONCESIÓN DEMANIAL

A).- OBRIGAS DA EMPRESA ADXUDICATARIA DA CONCESION DEMANIAL:

1.- Obriga de realizar as obras e actuacións de rehabilitación e acondicionamento e equipamento do ben inmoble para a adicación do mesmo á finalidade da prestación da actividade ou servizo de Residencia de Persoas Maiores, nos termos establecidos no “Anteproxecto para Creación de Residencia para a Terceira Idade en Pino do Val, Concello De Mazaricos” aprobado polo Concello e incorporado ó presente expediente, así como no presente Prego regulador.

2.- A estes efectos e como paso previo anterior, obrigación da redacción do Proxecto Técnico das Obras de referencia a executar no Ben Inmoble obxecto da

concesión sinaladas, con abono dos gastos ou custos do mesmo. Así como os da dirección técnica facultativa da obra e coordinación da seguridade e saúde na mesma.

3.- Obrigación da posterior prestación e xestión da actividade ou servizo de Residencia de Persoas Maiores por esta empresa ou contratista adxudicatario da concesión demanial como explotación de actividade privada, nos termos establecidos no presente Prego e ofertados conforme ó anterior no Proxecto de xestión que pola mesma houbera sido presentado polo licitador que logo resultou adxudicatario coa súa oferta no procedemento, polo prazo de duración da concesión demanial que se estableza.

Así como con axuste a toda a normativa e regulamentos reguladores de aplicación, estatal ou autonómica e xeral ou sectorial e específica.

4.- Demais obrigacións que se establecen ou derivan do establecido no presente Prego regulador do procedemento, así como as establecidas na normativa administrativa xeral ou sectorial de aplicación.

B).- DEREITOS DA EMPRESA ADXUDICATARIA DA CONCESIÓN DEMANIAL

O Concesionario ten os dereitos que establecen as disposicións legais e regulamentarias aplicables na materia e os que se establecen e recoñecen no presente prego, e en particular os ss.:

a).-Dereito a que o Concello poña á súa disposición os bens de dominio público obxecto da concesión demanial

b).-Dereito á utilización privativa destes bens municipais obxecto da concesión, nos termos e cos fins na mesma establecidos e regulados.

c).-Dereito a explotar como actividade privada as instalacións construídas ou executadas nos bens inmobles concedidos, acompañado ademais do dereito a percibir dos usuarios o prezo ou tarifas de mercado que estableza.

Da forma xa exposta neste Prego, este prezo constitúe a contraprestación económica ou retribución do concesionario; e establecido igualmente que o contrato se celebra a risco e ventura do mesmo, do modo que se dispón no presente Prego, o concesionario non ten dereito a solicitar subvención algunha do Concello nin a obter ningunha outra compensación económica, nin sequera no caso de perdas na explotación, que non sexan as especificamente establecidas no Prego que constan. En tal sentido establécese que o Concello non está obrigado a manter o equilibrio económico-financieiro da concesión.

d).-Dereito a hipotecar o dereito real de concesión nos termos establecidos neste Prego, como posible forma de financiamento das obras e instalacións a executar e o equipamento a aportar nos bens obxecto da concesión.

e).-Dereito a poder ceder ou transferir a concesión demanial a outras nos termos e cos requisitos e garantías establecidos neste Prego.

f).- Todos os demais recoñecidos ou derivados da regulación da Concesión Demanial contida no presente Prego, así como da normativa vixente reguladora de aplicación á mesma.

C).- USO PÚBLICO DA RESIDENCIA E DEREITOS E OBRIGACIÓNS DOS USUARIOS.

1.Dado que os bens obxecto de concesión teñen natureza de bens de dominio público, o conxunto de instalación e obras a construír e equipar da Residencia de Persoas Maiores proxectada establecida terá o carácter dun **servizo privado aberto ó público**, debendo funcionar como tal. En consecuencia, a súa utilización non podera limitarse, nin establecerse causas de exclusión ou requisitos de acceso discriminatorios, senón que todas as instalación serán de acceso público a todas as persoas que paguen os prezos que se establezan.

2.De parte dos usuarios deste servizo ou actividade privada de Residencia de Maiores aberta ó público resultado e fin da concesión demanial formalizada, serán obrigacións dos mesmos, entre outras, as seguintes principais:

a).-Pagar os presos ou tarifas correspondentes polos servizos ou prestacións recibidas..

b).-Absterse de realizar actos que produzan ou poidan producir danos nas instalación ou alteracións no seu normal funcionamento.

c).-Acatar as normas que sobre o funcionamento das diversas instalacións que integran a Residencia e de réxime interno da mesma se ditasen ó efecto pola empresa concesionaria privada xestora e prestadora dos servizos.

d).-Responder dos danos e prexuízos que se causen ás instalación e dependencias da Residencia polos mesmos.

3.Son, en contrapartida, dereitos dos usuarios os seguintes:

a).-Acceder ao uso das instalacións e prestación dos servizos privados da Residencia de Persoas Maiores ca satisfacción ou pago das tarifas ou prezos en contrapartida establecidos de abono.

b).-Ser indemnizado polo concesionario, no seu caso, dos danos e prexuízos que se lle puideran irrogar pola ou na utilización das instalación, salvo por causas ou motivos a eles imputables.

c).- Todos os demais dereitos que se establecen ou derivan da normativa vixente de aplicación.

11.- OBRIGACIÓNS E PRERROGATIVAS DA CORPORACIÓN OU ÓRGANO OUTORGANTE DA CONCESIÓN

A).- OBRIGACIÓNS DA CORPORACIÓN OUTORGANTE DA CONCESIÓN DEMANIAL

1.- Concesión demanial do uso e utilización do inmovible obxecto do presente expediente, polo período de duración da mesma establecido, nos termos reguladores do réxime xurídico da mesma que se establecen no presente Prego e demais documentación do expediente, así como na normativa de aplicación reguladora.

2.- Colaboración necesaria para a viabilidade económica do proxecto proposto obxecto do presente expediente ca aportación por parte do Concello á financiación da inversión necesaria para o mesmo da cantidade de 750.000 Euros (en 15 anualidades de 50.000 Euros), da forma e modo establecido no presente Prego de Clausulas reitor da Concesión Demanial licitada no presente concurso.

48

3.- Demais establecidas ou derivadas da normativa de aplicación vixente.

4.- Na relación desta Corporación co concesionario durante o prazo de vixencia da concesión demanial regulada no presente Prego, as partes quedan obrigadas recíprocamente ao cumprimento das súas obrigacións respectivas nos termos e condicións que resultan do presente Prego e da normativa de aplicación.

O ben ou bens inmovibles obxecto da concesión que se adxudique manterán a súa natureza de bens de dominio público, condición e cualificación que adquirirán tamén as obras e instalación que se constrúan e os elementos e aparellos e equipamento que se aporten e incorporen ós mesmos para o desenvolvemento da finalidade ou obxecto na concesión establecido e regulado.

B).- DEREITOS E PRERROGATIVAS DA CORPORACIÓN OUTORGANTE NA CONCESIÓN DEMANIAL

1.- Dereito de vixilancia e control da actividade do concesionario

Reserva expresa por parte da Administración “da facultade de inspeccionar o ben obxecto” da concesión “para garantir que o mesmo é usado de acordo cos termos”

da mesma, conforme establece a Lei 33/2003 (art. 92), polo seu carácter de ben de dominio público que se mantén, así como para controlar o cumprimento das obrigacións establecidas para o concesionario.

2.- Facultade de impoñer ó concesionario as penalidades ou sancións procedentes por razón dos incumprimentos tipificados (infraccións administrativas) en que o mesmo puidese incorrer establecidas na normativa vixente de aplicación á concesión ou reguladora da actividade obxecto ou fin da mesma da prestación privada do servizo ou actividade de Residencia de Persoas Maiores.

3.- Calquera outros dereitos, facultades e prerrogativas establecidos ou recoñecidos no presente Prego e/ou na normativa de aplicación vixente reguladora da concesión e no presente Prego.

Vg., entre outros, sen carácter limitativo só exemplificativo: Dereito de resolución da concesión, dereito de reversión dos bens á finalización da concesión, dereito de rescate da concesión, etc...

12.- CESIÓN OU TRASPASO DA CONCESIÓN

1. O Concesionario poderá transmitir ou ceder a terceiros a concesión obxecto do presente Prego sempre que medie aprobación ou autorización do Concello

49

2. Ademais da aprobación Municipal nos termos establecidos, serán requisitos necesarios para a válida transmisión ou cesión da concesión os seguintes:

-Que as obras e instalacións establecidas na Concesión que debía executar o concesionario se atopen totalmente terminadas, estea subscrita a acta de recepción e concedida polo Concello a licenza de apertura e posta en funcionamento da Residencia de Maiores obxecto da mesma.

-Que a cesión se outorgue en escritura pública, na que deberá consignarse, baixo a responsabilidade do concesionario que a cesión foi aprobada polo Concello.

3. Dentro dos dez días seguintes ó outorgamento da escritura, o concesionario cedente e o novo concesionario adquirente deberán notificalo fehacientemente ó Concello, acompañando copia simple da escritura outorgada, sen cuxo requisito cedente e cesionario quedarán suxeitos a todas as responsabilidades e obrigacións que se derivan para o concesionario do contrato de concesión conforme este Prego.

4.-Cumpridos todos os requisitos establecidos neste artigo, o cesionario subrogase legalmente en todos os dereitos e obrigacións que correspondan ao cedente conforme ó presente prego.

13.- CAUSAS DE EXTINCIÓN E RESOLUCIÓN DA CONCESIÓN

A).- Extinción da Concesión Demanial:

Son causas de extinción da Concesión Demanial que determinan a mesma:

- a).-Ademáis do transcurso do prazo establecido polo que se outorga a mesma (75 anos), que determina a súa “caducidade”,
- b).-As demais especificamente establecidas e reguladas no art. 100 da Lei 33/2003, de 4 de novembro, de Patrimonio das Administracións Públicas.

B).- Resolución da Concesión Demanial:

Establécense como causas de resolución da Concesión Demanial as especificamente establecidas no artigo 279 e 211 da LCSP que se establecen de aplicación por remisión, así como as previstas u establecidas na normativa de aplicación ó ámbito de actividade da concesión como infraccións moi graves, que habilitarían ó Concello para optar entre a aplicación das sancións ou penalidades legalmente establecidas ou a resolución do contrato nos supostos de moita gravidade.

Efectos da resolución: Conforme o establecido no artigo 280 LCSP, que é de aplicación na súa integridade ós supostos de resolución de contratos da LCSP, que se establece aplicable:

1. Nos supostos de resolución por causa imputable á Administración ou órgano contratante, esta abonará ó concesionario, en todo caso, o importe dos investimentos realizados polo mesmo por razón da execución de obras de construción e adquisición de bens que sexan necesarios para a explotación da obra obxecto da concesión, atendendo ao seu grao de amortización. A este efecto, aplicarase un criterio de amortización lineal. A cantidade resultante fixarase dentro dun prazo de tres meses.

Nos supostos de resolución do contrato establecidos nas letras b), c), d) e e) do artigo 279 LCSP e, en xeral, nos casos en que a resolución do contrato prodúzase por causas imputables á Administración, sen prexuízo das indemnizacións anteriores consignadas establecidas no artigo 280.1 LCSP, a Administración concedente indemnizará ao concesionario, ademais, polos danos e perdas que se lle irroguen

2. Nos casos nos que a resolución se produza por causas non imputables á Administración, o importe para abonar ao concesionario por calquera das causas posibles será o que resulte da valoración da concesión, determinado conforme o disposto no artigo 281 da LCSP.

3. Cando o contrato se resolva por causa imputable ó concesionario, seralle incautada a garantía definitiva prestada polo mesmo e deberá, ademais, indemnizar á

Administración os danos e perdas ocasionados no que excedan do importe desta garantía incautada.

4. No seu caso, o concesionario adxudicatario asumirá de maneira exclusiva, e por tanto sen repercusión algunha para o Concello de Mazaricos, todas as responsabilidades ante terceiros que poidan derivarse da resolución do contrato, especialmente as de carácter laboral.

C).- Rescate da Concesión:

O Concello de Mazaricos reservase o dereito de rescatar a concesión antes do vencemento, se o xustificaran circunstancias de interese público, debidamente acreditadas no expediente de rescate a tramitar.

Salvo cando o rescate estive fundamentado en motivos imputables a dolo ou culpa do concesionario, o Concello deberá indemnizar a este os danos e prexuízos causados polo rescate, establecéndose de aplicación a ese efecto o artigo 207 da LCSP. O desaloxo deberase producir de forma simultánea ó pago desta indemnización establecida polo Concello ao concesionario, sen cuxo requisito non poderá procederse ao desafiuzamento do concesionario.

14.- REVERSIÓN DAS OBRAS E INSTALACIÓNS DA CONCESIÓN

Ó finalizar ou extinguirse a concesión, sexa calquera que fora a causa, os bens inmobles obxectos da concesión e a totalidade das obras e instalacións construídas ou executadas nos mesmos con todos os seus elementos, reverterán gratuitamente ao Concello en bo estado de conservación e funcionamento salvo os deterioros normais motivados polo uso e paso do tempo e libres de calquera clase de cargas e gravames, sen que o Concello teña que abonar ao contratista cantidade algunha, agás os supostos de extinción da concesión por rescate ou por outra causa imputable ó Concello.

Neste senso e ó respecto, polas circunstancias específicas da Concesión Demanial regulada no presente Prego e a finalidade ou obxecto da mesma establecida da implantación dunha Residencia de Persoas Maiores privada en servizo, establécese de aplicación o regulado no art. 283 da LCSP, que regula que extinguida a concesión, calquera que sexa a súa causa e sen que o Concello teña que abonar á adxudicatario cantidade algunha -agás os supostos de extinción da concesión por rescate ou por outra causa imputable ao Concello- o concesionario estará obrigado a entregar e reverterán ao Concello de Mazaricos que outorgou a mesma, en bo estado de conservación, a totalidade das obras, medios materiais, instalacións e infraestruturas adscritos ós servizos ou prestacións obxecto ou finalidade da concesión que estaba obrigado a prestar e viña prestando con carácter de empresa privada o concesionario conforme ós

termos e regulación da concesión incorporados durante a vixencia da concesión con carácter de reversibles, incluídos os que puidese achegar ou incorporar o concesionario, de maneira e modo que o servizo ou prestación de Residencia de Persoas Maiores, poidan seguirse prestándose e funcionando directa e continuadamente sen ningunha alteración debida a esta reversión.

Todos os bens haberán de atoparse en perfecto ou correcto estado de conservación e funcionamento durante todo o período da concesión demanial e ó seu termo, agás as deterioracións normais motivadas polo uso e libres de calquera clase de cargas ou gravames, de xeito que se permita a continuidade na prestación do servizo obxecto da concesión.

A tal fin, procederase á realización dun inventario do material, obras e instalacións, no que se detallará a situación e estado de conservación de todas as existencias. Fíxase un prazo de tres meses antes da finalización do prazo concesional para que o responsable do contrato adopte as disposicións encamiñadas á que a entrega dos bens verifíquese nestas condicións convidadas que se establecen.

2. Cando se proceda ó termo ou remate da concesión a esta entrega dos bens e instalacións ao órgano de contratación, levantarase unha acta de recepción formal, conforme o establecido no artigo 283.2 LCSP.

O levantamento desta acta e o seu contido axustaranse ao establecido no artigo 243 da mesma LCSP.

3. Os bens afectos á concesión que haxan de reverter á Administración non poderán ser obxecto de embargo.

15.- PRAZOS DE EXECUCIÓN OU CUMPRIMENTO DAS OBRIGACIONS DO ADXUDICATARIO ESTABLECIDAS DA CONCESIÓN DEMANIAL

Prazos de execución da obra: Os prazos máximos establecidos para a execución e cumprimento das diferentes fases ou aspectos das obrigacións establecidos para o ofertante que resultare adxudicatario na Concesión Demanial licitada no presente procedemento resulte adxudicatario son os ss. que se establecen:

-Redacción do Proxecto Técnico de obra: 6 meses, desde a formalización do Contrato tras a adxudicación da Concesión Demanial

-Execución da Obra: 18 meses, desde a presentación e aprobación do Proxecto Técnico de Obra polo Concello ca expedición da correspondente Licenza de obra.

-Dotación de mobiliario e demais equipamentos: 2 meses, desde o remate das obras.

-Apertura ou posta en funcionamento da Residencia: 4 meses, desde a aprobación da Acta de Comprobación das obras e correlativa expedición da Licenza de apertura ou actividade pola Administración contratante (Concello de Mazaricos) (por e con aplicación do art. 256 LCSP) e, en todo caso, da obtención das autorizacións ou licencias autonómicas ou estatais legalmente preceptivas precisas para a actividade, que deberán ser solicitadas en tempo e forma polo concesionario, con achega igualmente en forma e prazo de toda a documentación e cumprimentación dos demais requisitos legalmente precisos establecidos.

Total estimado máximo: 30 meses máximo

Á finalización das obras, ós efectos da comprobación do correcto cumprimento das súas obrigacións establecidas nos termos da Concesión adxudicada polo concesionario, procederase ó levantamento da **Acta de Comprobación** por parte da Administración concedente.

16.- LEXISLACIÓN E XURISDICCIÓN. RECURSOS

1.Os actos que se pronuncien no marco do presente procedemento de contratación poderán ser obxecto de recurso de conformidade co disposto na Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas, así como na Lei 29/1998, do 13 de xullo, Reguladora da Xurisdición Contencioso-Administrativa.

2.A Xurisdición Contencioso-Administrativa será a competente para coñecer e dirimir todas as eventuais discrepancias que puidesen xurdir ao redor da Concesión Demanial regulada no presente Prego.

ANEXO 1. SOBRE ou arquivo electrónico A

O licitador deberá presentar no presente sobre un documento axustado ao seguinte modelo:

D. _____
con domicilio no municipio de
rúa _____
nº _____ provincia _____ país _____
teléfono _____
con D.N.I./NIF (ou Pasaporte ou documento que o substitúa) N° _____

actuando en nome propio (ou en representación de _____
D.N.I. ou N.I.F. N° _____
e con domicilio no municipio de _____
rúa _____
nº _____, provincia _____, país _____
teléfono _____

COMPROMÉTOME a aceptar e dar por válidas todas as notificacións que se efectúen no correo electrónico ss: _____

Toma parte no procedemento aberto con pluralidade de criterios para a adxudicación da execución das obras comprendidas no anteproxecto de “Rehabilitación do antigo CEIP Pino de Val para residencia de maiores”.

e a cuxos efectos DECLARA RESPONSABLEMENTE:

1º Que ostenta a representación da sociedade que presenta a oferta;
2º Que conta coa adecuada solvencia económica, financeira e técnica ou, no seu caso, a clasificación correspondente;

3º Que conta coas autorizacións necesarias para exercer a actividade;

4º Que non está incurso en prohibición de contratar algunha;

5º De conformidade co disposto no art 159 e 75.2 LCSP. (Indicar a opción):

5. a. Que non vai recorrer ás capacidades doutras entidades

5b.- Que vai recorrer ás capacidades doutras entidades, comprometéndose a dispoñer dos recursos necesarios mediante a presentación para ese efecto do compromiso por escrito das devanditas entidades, UNHA VEZ SEXA REQUIRIDO POLA Administración.

6º O seu sometemento ao foro español (só no caso de Empresas estranxeiras)

7º Que se atopa inscrita no Rexistro:

a) Rexistro Oficial de Licitadores e empresas clasificadas do Sector Público
número de inscrición _____

b) Rexistro equivalente da Comunidade Autónoma de Galicia número de inscrición _____

En _____ a de _____ de 20__

ANEXO 2.

OFERTA REFERIDA AOS CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN CUANTIFICABLES MEDIANTE A SIMPLE APLICACIÓN DE FÓRMULAS (PROPOSICIÓN CUANTITATIVA) (Sobre ou arquivo electrónico C)

D/Dna. _____, con domicilio en rúa _____ número _____, teléfono _____ con D.N.I. (ou pasaporte ou documento que o substitúa) número _____, actuando en nome propio (ou en representación da sociedade ou empresa), CIF núm. _____, con domicilio en _____, rúa _____, núm. _____, teléfono núm. _____, tendo coñecemento da convocatoria e termos do **PROCEDEMENTO DE LICITACIÓN DE CONTRATO PATRIMONIAL DE CONCESIÓN DEMANIAL DO INMOBLE DO ANTIGO CEIP “PINO DO VAL” DE TITULARIDADE DO CONCELLO DE MAZARICOS PARA SER DESTINADO POLO CONCESIONARIO, PREVIA REHABILITACIÓN, ACONDICIONAMENTO E EQUIPAMENTO, AO USO E FINALIDADE DE RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES PRIVADA A XESTIONAR POLO CONCESIONARIO** nos termos do Prego de Cláusulas Técnicas, Xurídicas e Económico-Administrativas e demais documentación contractual para a mesma publicados, fai constar:

PRIMEIRO.- Que solicita tomar parte como licitador no procedemento aberto de licitación da contratación da concesión demanial de inmovible co fin establecido referida identificada.

SEGUNDO.- Que se compromete a levar a cabo o obxecto da concesión e do contrato con estrita suxeición ao Prego de Cláusulas Técnicas, Xurídicas e Económico-Administrativas e demais documentación do Contrato ofertado publicados, que coñece e acepta integramente, realizando a seguinte OFERTA relativa aos CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN CUANTIFICABLES MEDIANTE A MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS (PROPOSTA CUANTITATIVA) establecidos na Cláusula 7.5.2 do Prego:

1).- Proposta ou oferta de aplicación na xestión privada da Residencia de Persoas Maiores dunha PREFERENCIA DE ACCESO XERAL ÁS PRAZAS PARA OS VECIÑOS DO CONCELLO DE MAZARICOS (nos termos establecidos na Cláusula 7.5.2.1 do Prego):

-OFÉRTASE E COMPROMÉTESE EXPRESAMENTE POR ESTE LICITADOR a aplicación para o acceso dos usuarios ás prazas da Residencia de Persoas Maiores privada obxecto ou fin da Concesión Demanial unha preferencia de acceso xeral, prioritaria respecto dos demais solicitantes concorrentes, para os veciños

do Concello de Mazaricos, nos termos establecidos e especificados na Cláusula 7, apartado 5.2.1 do presente Prego:

-NON SE OFERTA a aplicación da referida PREFERENCIA:

(Márquese o que proceda)

2).- Proposta ou oferta de aplicación na xestión privada da Residencia de Persoas Maiores dunha REDUCCIÓN DE PREZOS (TARIFAS) PARA OS VECIÑOS DO CONCELLO DE MAZARICOS (nos termos establecidos na Cláusula 7.5.2.2 do Prego):

OFÉRTASE E COMPROMÉTESE EXPRESAMENTE POR ESTE LICITADOR a aplicación da ss. redución de prezos (tarifas) para os veciños do Concello de Mazaricos usuarios da Residencia de Maiores privada obxecto ou fin da Concesión sobre as tarifas ordinarias aplicadas aos outros usuarios non veciños, cos requisitos e nos termos do establecido e especificado na Cláusula 7, apartado 5.2.2 do presente Prego:

- Non aplicación de Redución
- Redución dun 8% da tarifa ordinaria ou xeral
- Redución dun 10 % da tarifa: “ “
- Redución dun 12 % da tarifa: “ “
- Redución dun 14 % da tarifa: “ “
- Redución dun 16 % da tarifa: “ “
- Redución dun 18 % da tarifa: “ “

(Márquese o que proceda)

3).- Proposta ou oferta de REDUCCIÓN DO PRAZO MÁXIMO DE EXECUCIÓN DAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN E EQUIPAMENTO E APERTURA DA RESIDENCIA DE MAIORES establecido na Cláusula 15 do Prego (nos termos establecidos na Cláusula 7.5.2.3 do Prego):

OFÉRTASE E COMPROMÉTESE EXPRESAMENTE POR ESTE LICITADOR UNHA REDUCCIÓN DE PRAZO DE MESES.

4).- Proposta ou oferta de ASUNCIÓN POLO OFERTANTE DUNHA PARTE DA CANTIDADE ANUAL DE APORTACIÓN-SUBVENCIÓN POLO CONCELLO DE MAZARICOS NAS 15 ANUALIDADES ESTABLECIDAS, CON EXENCIÓN Ó CONCELLO DO ABONO DESTA nos termos establecidos na Cláusula 7.5.2.4 do Prego:

OFERTÁSE E COMPROMÉTESE POR ESTE LICITADOR a asunción á súa costa e REDUCCIÓN A FAVOR DO CONCELLO DE MAZARICOS DA APORTACIÓN-SUBVENCIÓN COMPROMETIDA POLO MESMO NO PREGO DE 50.000 EUROS ANUAIS DURANTE 15 ANUALIDADES, da forma establecida na Cláusula 7.5.2.4 do Prego, nas seguintes CANTIDADES:

Valorarase con ata 6 puntos.

- Oferta de redución da aportación de 1.000 Euros anuais (15 anualidades)
- Oferta de redución da aportación de 5.000 Euros anuais (15 anualidades)
- Oferta de redución da aportación de 10.000 Euros anuais (15 anualidades)
- Oferta de redución da aportación de 15.000 Euros anuais (15 anualidades)
- Oferta de redución da aportación de 20.000 Euros anuais (15 anualidades)
- Oferta de redución da aportación de 25.000 Euros anuais (15 anualidades)
- NON oferta de redución da aportación (Redución 0)

(Márquese o que proceda)

O LICITADOR (asinado e rubricado).